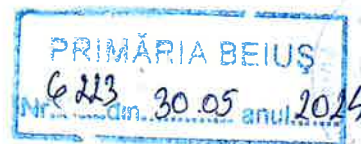


Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 165/28.02.2024



RAPORT DE EVALUARE
pentru proprietatea imobiliară în vederea stabilirii valorii de piață a
terenului cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș .

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Intocmit : ing. TOCUT TEODOR SORIN - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

2024





Sinteza raportului

Obiectul evaluării .	„ Teren intravilan cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp ” .
Evaluator .	Ing. TOCUT TEODOR SORIN expert evaluator de proprietăți imobiliare .
Identificarea clienților .	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .
Scopul evaluării .	Stabilirea valorii de piață a terenului cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp .
Tipul valorii .	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii .	Municipiul Beiuș – Piața Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară .	Proprietatea are documentație cadastrală întocmită .
Proprietarul imobilului .	PAROHIA GRECO-CATOLICĂ BEIUȘ , jud. Bihor .
Sarcini cu care sînt grevate imobilele	Nu sînt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietate se consideră liberă de sarcini .
Stare tehnica	Bună .
Ipozeze speciale si ipoteze deosebite	Se considera ca terenul evaluat poate fi dezmembrat .
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat în raport. Nu accept nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop
Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Ediția 2022 .
Indicația asupra valorii din abordarea prin piață	Valoarea totală de piață : - 144.982,64 lei , - 29.133,45 euro .
Data evaluării	22.06.2024 .
Curs BNR Euro/lei	4,9765 lei/euro .



**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare "Teren intravilan cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp" , vă comunic următoarele:

- proprietate evaluată reprezintă : Teren intravilan cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp;
 - Imobilul reprezintă teren intravilan - Piața Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beiuș, jud. Bihor ;
 - evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarului ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 08 august 2024 .

Evaluarea valorii de piață pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date :

144.982,64 lei , respectiv 29.133,45 euro .

Ca rezultat al aplicării metodei de evaluare s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este :

- valoarea obținută pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date după cum urmează:

$V_{\text{piață}} = 144.982,64 \text{ lei , respectiv } 29.133,45 \text{ euro .}$

Valoarea redevenței anuale = 13.180,24 lei .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate 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 pieței imobiliare din municipiul Beiuș, jud. Bihor .

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

Ing. TOCUT TEODOR SORIN – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea beneficiarilor și a utilizatorului desemnat	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. Descrierea situației juridice	8
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.3. Descrierea terenurilor	9
3.4. Istoricul proprietății subiect	9
4. Analiza pieței imobiliare	9
4.1. Definirea proprietăților de evaluat	10
4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței)	10
4.3. Analiza cererii	10
4.4. Analiza ofertei	10
4.5. Analiza echilibrului pieței	10
4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice	11
5. Analiza celei mai bune utilizări	11
5.1. Testul de permisivitate legală	12
5.2. Testul pentru posibilitatea fizică	12
5.3. Testul fezabilității financiare	12
5.4. Testul profitabilității maxime	12
5.3. Concluzii privind analiza CMBU	12
6. Evaluarea proprietății teren liber	13
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	14
8. Anexe	15



1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Teren intravilan cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp” în limita cunoștințelor și informațiilor detinute de subsemnatul Tocut Teodor Sorin - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele , opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este in nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate si 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 în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o 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 si cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspectie asupra proprietatii de evaluat.
- Posed cunostintele si 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 .
- Prezentul este întocmit pe baza Standardelor de evaluare de la data evaluării .

Ing. Tocut Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .

2.1 Identificarea si competența evaluatorului.

Subsemnatul :

Tocut Teodor Sorin membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 – valabil 2023 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului raport de evaluare pentru „ Teren intravilan cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp”.

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfasurarea activitatii în domeniul cadastrului si a publicitatii imobiliare îmi completează competența si experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv si imparțial.

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

2.2 Identificarea beneficiarilor și a utilizatorului desemnat.

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizatorul desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

2.3 Scopul evaluării .

Evaluarea se efectuează în scopul estimării **valorii de piață** în vederea informării Consiliului local al municipiului Beiuș, jud. Bihor . Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este :

- nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp .

Evaluatorului i s-a pus la dispoziție extras de Carte Funciară .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Parohia greco-catolică Beiuș deține în întregime acest imobil .

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 .

Moneda în care va fi exprimată valoarea : Lei si 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 : 08.08.2024. Data evaluării : 22.08.2024 .

Data raportului : 22.08.2024 .

Curs Euro la data evaluării 1 Euro = 4,9765 lei (Curs BNR)



2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorul a facut personal o inspectie a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunostinta de actele de proprietate : **extrasele de carte funciară ale imobilului în cauză și planurile cadastrale al acestor imobile avizate de către O.C.P.I. Bihor .**

S-a efectuat o inspectie integrală a proprietatii.

Responsabilitatea pentru : autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii , natura si existenta serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizata a fost suficienta pentru a emite o opinie justificabila asupra valorii.

2.8 Natura si sursa informatiilor utilizate ce stau la baza evaluarii.

Informatiile utilizate au fost:

- Extrasul de carte funciară a terenului care se evaluează situat în mun. Beiuș, jud. Bihor ;
- Planul cadastral al terenului care se evaluează situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, avizat de către O.C.P.I. Bihor ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similar din zona Beiuș, jud. Bihor .

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .

Ipoteze privind evaluarea .

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport .
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine .
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziția evaluatorului.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată .
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatilor , nici nu a verificat daca limitele respecta intocmai coordonatele din schita de identificare , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport .
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte .
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizarii 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 da nici o garanție asupra veridicității acestora .

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-mi asum responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere .

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

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

Nu-mi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului .

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, 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 Descrierea situației juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- **extrasul de carte funciară al imobilului în cauză și planul cadastral al acestui imobil avizat de către O.C.P.I. Bihor .**

Terenul cu nr. cad. 103748 înscris în CF 103748 Beiuș , în suprafață de 536 mp/1258 mp, a fost dobândit de către Parohia greco-catolică Beiuș cu titlu de drept înscriere originară și restabilire situație de CF, act notarial nr. 2965/05.09.2016 – BNP Petriș Aurel Florin .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Proprietarul deține în întregime acest imobil .

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



Date privind documentația cadastrală .

- Imobilul are documentație cadastrală receptionată de OCPI Bihor în sistemul de proiecție Stereografic 1970 .
- Categoriile de folosință ale terenului : curți-construcții în intravilan .
- Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut fără dezmembrăminte înscrise în cartea funciară .

3.2 Date despre aria de piață , municipiu , 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 .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ **Teren înscris în CF 103748 Beiuș cu nr. cadastral 103748** ” este situată în mun. Beiuș , intravilan, Piața Samuil Vulcan nr. 21 .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din DN 76 Oradea – Deva, partea dreaptă, prin curtea comună a blocurilor de locuințe cu front la Aleea Motilor .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , cu toate tipurile de utilități .

3.3 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară supusă prezentei evaluări este amplasată în partea de Centru a mun. Beiuș , cu acces la DN 76 Oradea – Deva .

Caracteristicile și limitele zonei .

Locația unde se găsește proprietatea imobiliară de evaluat este cu funcțiune de curți-construcții .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat are următoarea suprafață:

- nr. cad. 103748 = 536 mp/1258 mp .

Suprafața terenului este plană și nu este inundabil .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat beneficiază de utilități .

3.4 Istoricul proprietăților subiect.

Imobilul, teren identificat conform extraselor de carte funciară pus la dispoziție de către beneficiar, ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost detaliat la cap. 3.1 .

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .



Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.**

Principiile importante ale evaluării, ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul și factorii externi.

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietății de evaluat

Proprietatea de evaluat este – teren intravilan, situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor.

4.2 Delimitarea pieței.

Aria pieței - Piața: **zona amplasamentelor intravilane din mun. Beiuș.**

Aria competitivă: **zona terenurilor amplasamentelor intravilane din zona centrală din Beiuș.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot sustine proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

O utilizare potențială a amplasamentului poate să fie amplasamentul unui parc industrial.

4.4 Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intra și proprietățile subiect, care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă oferta competitivă.

Pentru a analiza oferta pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare competitive, disponibile pe piață:

Prețuri **terenuri intravilane** oferite:

- Minim 30,00 euro/mp
- Maxim 113,00 euro/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt.	Data publicare	Localizare teren	Suprafața mp	Pret euro/mp	Acces	Utilități			
1	28.03.2023	Teren intravilan – str. Burgundia Mică nr. 7 - mun. Beiuș	264	62,65	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile			
2	28.03.2023	Teren intravilan – Calea Bihorului - mun. Beiuș	5000	113,00	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile			
3	28.03.2023	Teren intravilan – zona strand Laguna - mun. Beiuș	621	30,00	Drum asfaltat	Rețea de apă și energie electrică			

Comparabila A – reprezintă nr. crt. 1, comparabila B – reprezintă nr. crt. 2, comparabila C – reprezintă nr. crt. 3. Au fost alese ofertele cele mai apropiate sugestive, deci cu caracteristici cât mai apropiate de proprietatea subiect.

Piața imobiliară locală nu a suferit modificări semnificative în intervalul de timp de la data ofertelor până la data finalizării raportului de evaluare.



4.5 Analiza echilibrului pieței .

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile vor începe să crească .

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de terenuri .

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2020 .

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

4.6 Concluzii privind analiza pieței specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și ofertă a fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietăți construite , utilizare care să fie posibilă din punct de vedere fizic , permisă legal , fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”

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

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



Utilizarea probabila in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei au fost observate terenuri cu destinația "curți-construcții" de genul proprietății de evaluat și **considerentele speciale alese și detaliate la cap. 4.1.**

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- In zona s-au identificat terenuri cu aceeași utilizari : curți-construcții .

Ca urmare , utilizarea probabila poate sa fie de tipul proprietăților descrise mai sus .

Concluzia care se desprinde este ca **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este probabilă**

5.1 Testul permisivitatii legale

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluarii .

Fiind vorba de terenuri intravilane, proprietățile fac obiectul reglementărilor urbanistice .

Ca urmare dezvoltarea de tip economic este permisa din punct de vedere urbanistic , **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții fiind permisa legal .**

5.2 Testul pentru posibilitatea fizica .

Dimensiunile, forma, suprafata, capacitatea portanta a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate,).

Capacitatea portanta a terenului poate impiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe .

Conditiiile fizice inflenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerate mai profitabile.

Concluzie:

- Dezvoltarea de tip economic **este fizic posibilă .**
- Continuarea **utilizarii actuale ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibila .**

5.3 Testul pentru posibilitatea financiara

Utilizarile care au indeplinit déjà cele doua criterii prezentate anterior (premise legal si posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in cazul terenului liber.

Este fizic posibilă și legal permisă – continuarea utilizarii actuale :

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea actuala este **fezabilă financiar.**

O astfel de utilizare exista și se poate **menține pe termen lung.**

5.4 Testul profitabilitatii maxime.

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



Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă **cea mai bună utilizare : utilizarea actuala ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă** .

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung** .

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII TEREN LIBER

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă . deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calității terenului , aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru . Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește , cresc și prețurile . În mod contrar , prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
Dezechilibrele temporare între oferta și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește . Prețul proprietății reflectă această legătură .
Valoarea de piață este în general , prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține . În final echilibrul dintre chirie , preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți , chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și oferta , dar , cea care determină în final valoarea pe o anumită piață , este utilizarea economică a amplasamentului .
- **Principiul substitutiei** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decît pentru altul similar sau identic , și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci cînd diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru , valoarea este susținută; atunci cînd echilibrul nu este stabil , valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului . Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare . Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată .

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul . În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung .

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- mărimea
- forma
- deschiderea la accesul principal
- solul
- localizarea
- orientarea față de vînt, de punctele cardinal; priveliștea
- caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încît să fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare , lucrări de peisagistică, pavarea , racordarea la rețele de alimentare cu apă , gaz , electricitate , internet , telefonie); cît și amenajări externe (Străzi , rampe , trotuare, rigole , canalizare , liniile de racordare la rețele de utilități).



Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

Metoda comparației directe

Metode alternative:

- ❖ Extractia de pe piața
- ❖ Alocarea (proporția)
- ❖ Tehnica capitalizării venitului
 - Capitalizarea directă : metoda reziduală.
 - Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-a folosit **metoda comparației de piață – analiza pe perechi de date**, rezultând o valoare în funcție de corecțiile aplicate .

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.

Redevența anuală se calculează în conformitate cu art. 17 din Legea nr. 50/1991 a construcțiilor, care prevede recuperarea valorii terenului evaluat în maxim 25 de ani, în prezentul caz valoarea de piață considerată a fi recuperată în maxim 11 de ani (în considerentul unei rate anuale de capitalizare de 9%, perioada de recuperare în ani este inversul ratei de capitalizare – $1/0,09$), deci valoarea de piață se împarte la 11 pentru a obține valoarea redevenței anuale în cazul unei eventuale concesiuni .

Valoarea totală de piață a nr. cad. 103748 din CF 103748 Beiuș este de 144.982,64 lei respectiv 29.133,45 euro – la cursul de 4,9765 lei pentru 1 euro la data finalizării evaluării 22.08.2024 .

Valoarea redevenței anuale este de 13.180,24 lei .

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, conține TVA, nu conține obligațiile de mediu și este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării .

Ing. Tocuț Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - Ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad . 103748, CF 103748 Belus .

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		62.50	113.00	30.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
		-6	-11	-3
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Drept de proprietate	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Restricții legale	Considerat fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Condiții de piață				
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Localizare	Beius Piata Samuil Vulcan nr. 21 .	Beius intravilan - str. Burgundia Mica nr. 7 .	Beius intravilan - Calea Bihorului .	Beius intravilan - zona strand Laguna .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-20%	-35%	45%
		-11.24	-35.60	12.15
Preț ajustat(Euro / mp)		45.01	66.11	39.15
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	536	264	5000	621
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		5%	-30%	0%
		2.25	-19.83	0
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	39.15
Utilitati tehnico-edilitare disponibile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	apa, energie electrica
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	15.00
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	54.15
Stare teren	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	54.15
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt



ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		15.0%	15.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		7.09	6.94	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	54.35	53.21	54.15
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totala neta		54.35	53.21	54.15
ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		-8.15	-59.79	24.15
ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		-13.03%	-52.9%	80.50%
ajustare totala bruta		20.58	62.37	27.15
ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		32.92%	55.2%	90.50%
Pret ajustat(Euro / mp)	54.35	54.35	53.21	54.15

Suprafata teren intravilan = 536.00 mp
Curs euro = 4.9765 lei/euro
Valoare teren intravilan = 29133,45 euro
Valoare teren intravilan = 144982.64 lei
Valoare redeventa = 13180.24 lei/an

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construbili si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de plata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si B, amplasamente mai avantajoase (cu acces direct din drumuri publice) si ajustare pozitiva comparabilei C amplasata mai putin avantajos .
Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A pentru suprafata mai mica fata de terenul de evaluat si ajustare negativa comparabilei B pentru o suprafata mai mare, comparabila C are o suprafata similara - nu se impune ajustare . In plata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C cu utilitati mai putine decat proprietatea subiect .
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala bruta .



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - PIATA SAMUIL VULCAN NR. 21 , NR. CAD. 103748 BEIUS .

aflat in proprietatea PAROHIEI GRECO-CATOLICE BEIUS .

Data evaluarii :

22.08.2024 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9765 lei (B.N.R.)

4.9765

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21 .
Destinatia	Teren intravilan - nr. cad. 103748 - Beius
Nr. inventar	
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, Piata Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 536 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	144,982.64 (270,49 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) :	144,982.64		
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .			0.00	
Valoarea de piata/justa teren (lei) .			144982.64	
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .			0	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .			29133.45	
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	144982.64		Valoarea redeventei	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	29133.45		13180,24 lei/an .	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			

Președinte de sedință
 Szigetű Csaba Alexandru



Secretar General
 Steliana Alina

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 165/28.08.2024



RAPORT DE EVALUARE
pentru proprietatea imobiliară în vederea stabilirii valorii de piață a
terenului cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș .

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Intocmit : ing. TOCUT TEODOR SORIN - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

2024





Sinteza raportului

Obiectul evaluării .	„ Teren intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp ” .
Evaluator .	Ing. TOCUT TEODOR SORIN expert evaluator de proprietăți imobiliare .
Identificarea clienților .	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .
Scopul evaluării .	Stabilirea valorii de piață a terenului cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp .
Tipul valorii .	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii .	Municipiul Beiuș – Piața Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară .	Proprietatea are documentație cadastrală întocmită .
Proprietarul imobilului .	EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA .
Sarcini cu care sînt grevate imobilele	Nu sînt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietate se consideră liberă de sarcini .
Stare tehnica	Bună .
Ipozeze speciale si ipoteze deosebite	Se considera ca terenul evaluat poate fi dezmembrat .
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu accept nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop
Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Ediția 2022 .
Indicația asupra valorii din abordarea prin piață	Valoarea totală de piață : - 13.795,56 lei , - 2.772,03 euro .
Data evaluării	22.08.2024 .
Curs BNR Euro/lei	4,9765 lei/euro .



**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare "Teren intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp" , vă comunic următoarele:

- proprietate evaluată reprezintă : Teren intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp;
 - Imobilul reprezintă teren intravilan - Piața Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beiuș, jud. Bihor ;
 - evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarului ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 08 august 2024 .

Evaluarea valorii de piață pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date :

13.795,56 lei , respectiv 2.772,03 euro .

Ca rezultat al aplicării metodei de evaluare s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este :

- valoarea obținută pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date după cum urmează:

$V_{\text{piață}} = 13.795,56 \text{ lei , respectiv } 2.772,03 \text{ euro .}$

Valoarea redevenței anuale = 1.254,14 lei .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate 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 pieței imobiliare din municipiul Beiuș, jud. Bihor .

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

Ing. TOCUT TEODOR SORIN – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea beneficiarilor și a utilizatorului desemnat	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. Descrierea situației juridice	8
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.3. Descrierea terenurilor	9
3.4. Istoricul proprietății subiect	9
4. Analiza pieței imobiliare	9
4.1. Definirea proprietăților de evaluat	10
4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței)	10
4.3. Analiza cererii	10
4.4. Analiza ofertei	10
4.5. Analiza echilibrului pieței	10
4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice	11
5. Analiza celei mai bune utilizări	11
5.1. Testul de permisivitate legală	12
5.2. Testul pentru posibilitatea fizică	12
5.3. Testul fezabilității financiare	12
5.4. Testul profitabilității maxime	12
5.3 Concluzii privind analiza CMBU	12
6. Evaluarea proprietății teren liber	13
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	14
8. Anexe	15



1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Teren intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp” în limita cunoștințelor și informațiilor detinute de subsemnatul Tocut Teodor Sorin - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoană cu excepția celor menționate în raport nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost făcută în calitate de evaluator extern independent .
- Prezentul este întocmit pe baza Standardelor de evaluare de la data evaluării .

Ing. Tocut Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .

2.1 Identificarea si competența evaluatorului.

Subsemnatul :

Tocut Teodor Sorin membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 – valabil 2023 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului raport de evaluare pentru „ Teren intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp”.

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfasurarea activitatii în domeniul cadastrului si a publicitatii imobiliare imi completeaza competența si experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv si imparțial.

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

2.2 Identificarea beneficiarilor si a utilizatorului desemnat.

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizatorul desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

2.3 Scopul evaluării .

Evaluarea se efectuează în scopul estimării **valorii de piață** în vederea informării Consiliului local al municipiului Beiuș, jud. Bihor . Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri .

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este :

- nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp .

Evaluatorului i s-a pus la dispoziție extras de Carte Funciară .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Parohia greco-catolică Beiuș deține în întregime acest imobil .

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 si îngrădiri stabilite prin lege .*

2.5 Tipul valorii

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

Moneda în care va fi exprimată valoarea : Lei si 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 : 08.08.2024. Data evaluării : 22.08.2024 .

Data raportului : 22.08.2024 .

Curs Euro la data evaluării 1 Euro = 4,9765 lei (Curs BNR)



2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorul a facut personal o inspectie a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunostinta de actele de proprietate : **extrasele de carte funciară ale imobilului în cauză și planurile cadastrale al acestor imobile avizate de către O.C.P.I. Bihor .**

S-a efectuat o inspectie integrală a proprietatii.

Responsabilitatea pentru : autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietății , natura si existenta serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizata a fost suficienta pentru a emite o opinie justificabila asupra valorii.

2.8 Natura si sursa informatiilor utilizate ce stau la baza evaluarii.

Informatiile utilizate au fost:

- Extrasul de carte funciară a terenului care se evaluează situat în mun. Beiuș, jud. Bihor ;
- Planul cadastral al terenului care se evaluează situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, avizat de către O.C.P.I. Bihor ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similar din zona Beiuș, jud. Bihor .

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .

Ipoteze privind evaluarea .

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport .
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine .
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziția evaluatorului.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată .
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatilor , nici nu a verificat daca limitele respecta intocmai coordonatele din schita de identificare , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport .
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte .
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restrictiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizarii 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 da nici o garanție asupra veridicității acestora .

Ipoteze speciale – nu este cazul .



2.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare .

Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport .

Nu-mi asum responsabilități față de utilizatorii nedeseamnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere .

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

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

Nu-mi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului .

2.11 Declararea conformitatii 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 si 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 si GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile .
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață, 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 Descrierea situatiei juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- **extrasul de carte funciară al imobilului în cauză și planul cadastral al acestui imobil avizat de către O.C.P.I. Bihor .**

Terenul cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790 Beiuș , în suprafață de 51 mp/607 mp, a fost dobândit de către EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA cu în baza unei hotărâri judecătorești , în seria rangului încheierii de intabulare nr. 1876/21.05.1998 c.f. .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Proprietarul deține în întregime acest imobil .

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



Date privind documentația cadastrală .

- Imobilul are documentație cadastrală recepționată de OCPI Bihor în sistemul de proiecție Stereografic 1970 .
- Categoriile de folosință ale terenului : curți-construcții în intravilan .
- Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut fără dezmembrăminte înscrise în cartea funciară .

3.2 Date despre aria de piață , municipiu , 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 .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ **Teren înscris în CF 103790 Beiuș cu nr. cadastral 103790** ” este situată în mun. Beiuș , intravilan, Piața Samuil Vulcan nr. 21 .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din DN 76 Oradea – Deva, partea dreaptă, prin curtea comună a blocurilor de locuințe cu front la Aleea Motoilor .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , cu toate tipurile de utilități .

3.3 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară supusă prezentei evaluări este amplasată în partea de Centru a mun. Beiuș , cu acces la DN 76 Oradea – Deva .

Caracteristicile și limitele zonei .

Locația unde se găsește proprietatea imobiliară de evaluat este cu funcțiune de curți-construcții .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat are următoarea suprafață:

- nr. cad. 103790 = 51 mp/607 mp .

Suprafața terenului este plană și nu este inundabil .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat beneficiază de utilități .

3.4 Istoricul proprietăților subiect.

Imobilul, teren identificat conform extraselor de carte funciară pus la dispoziție de către beneficiar, ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost detaliat la cap. 3.1 .

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .



Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.**

Principiile importante ale evaluării, ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul și factorii externi.

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietății de evaluat

Proprietatea de evaluat este – teren intravilan, situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor.

4.2 Delimitarea pieței.

Aria pieței - Piața: **zona amplasamentelor intravilane din mun. Beiuș.**

Aria competitivă: **zona terenurilor amplasamentelor intravilane din zona centrală din Beiuș.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

O utilizare potențială a amplasamentului poate să fie amplasamentul unui parc industrial.

4.4 Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intra și proprietățile subiect, care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă oferta competitivă.

Pentru a analiza oferta pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare competitive, disponibile pe piață:

Prețuri **terenuri intravilane** oferite:

- Minim 30,00 euro/mp
- Maxim 113,00 euro/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt.	Data publicare	Localizare teren	Suprafața mp	Pret euro/mp	Acces	Utilități		
1	28.03.2023	Teren intravilan – str. Burgundia Mică nr. 7 – mun. Beiuș.	264	62,65	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile.		
2	28.03.2023	Teren intravilan – Calea Bihorului – mun. Beiuș.	5000	113,00	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile		
3	28.03.2023	Teren intravilan – zona strand Laguna – mun. Beiuș.	621	30,00	Drum asfaltat	Rețea de apă și energie electrică		

Comparabila A – reprezintă nr. crt. 1, comparabila B – reprezintă nr. crt. 2, comparabila C – reprezintă nr. crt. 3. Au fost alese ofertele cele mai apropiate sugestive, deci cu caracteristici cât mai apropiate de proprietatea subiect.

Piața imobiliară locală nu a suferit modificări semnificative în intervalul de timp de la data ofertelor până la data finalizării raportului de evaluare.

4.5 Analiza echilibrului pietei .

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependenta de pozitia sa competitivă pe piata specifică. Cunoscând caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Daca cererea este neobisnuit de mare , prețurile vor incepe sa crească .

Comparând cererea existentă si potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina daca exista cerere pentru un numar mai mare de terenuri .

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de muncă existente , populatiei veniturilor si modificari in preferintele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , in principal , de diponibilitatea creditului si de situatia generală a economiei . Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare si rata de absorție a proprietăților.

O piata activă este o piața caracterizată în creștere , o ramanere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numita si piața vânzătorilor.

O piata în declin este o piață în care diminuarea cererii este insotita de o supraoferta relativă și o scadere a prețurilor ; numită si piața cumpărătorilor.

In ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2020 .

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

4.6 Concluzii privind analiza pietei specifice.

In urma comparării caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive , in opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde conditiilor pietei de cerere si oferta a fi vandută într-o perioada de timp scurta – medie de 4 luni

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil si justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizare care sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar si din care rezultă cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare* “

In analiza celei mai bune utilizari se considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect . Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai buna utilizare a proprietatii subiect se aplica patru teste :

- Permisibilitatea legala
- Posibilitatea fizica
- Fezabilitatea financiara
- Profitabilitatea maxima (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare) .



Utilizarea probabila in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei au fost observate terenuri cu destinația "curți-construcții" de genul proprietății de evaluat și **considerentele speciale alese și detaliate la cap. 4.1.**

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- In zona s-au identificat terenuri cu aceeași utilizari : curți-construcții .

Ca urmare , utilizarea probabila poate sa fie de tipul proprietăților descrise mai sus .

Concluzia care se desprinde este ca **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este probabilă**

5.1 Testul permisivitatii legale

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluarii .

Fiind vorba de terenuri intravilane, proprietățile fac obiectul reglementărilor urbanistice .

Ca urmare dezvoltarea de tip economic este permisa din punct de vedere urbanistic , **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții fiind permisa legal .**

5.2 Testul pentru posibilitatea fizica .

Dimensiunile, forma, suprafata, capacitatea portanta a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate,).

Capacitatea portanta a terenului poate impiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe .

Condițiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerate mai profitabile.

Concluzie:

- Dezvoltarea de tip economic **este fizic posibilă .**
- Continuarea **utilizarii actuale ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibila .**

5.3 Testul pentru posibilitatea financiara

Utilizarile care au indeplinit déjà cele doua criterii prezentate anterior (premise legal si posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in cazul terenului liber.

Este **fizic posibilă și legal permisă** – continuarea utilizarii actuale :

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea actuala este **fezabilă financiar.**

O astfel de utilizare exista și se poate **menține pe termen lung.**

5.4 Testul profitabilitatii maxime.

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



Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă **cea mai bună utilizare : utilizarea actuală ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**.

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII TEREN LIBER

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă. Deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calității terenului, aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau scadește.
Dezechilibrele temporare între oferta și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește. Prețul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.
- **Principiul substitutiei** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decît pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci cînd diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci cînd echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului. Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare. Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată.

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul. În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung.

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- mărimea
- forma
- deschiderea la accesul principal
- solul
- localizarea
- orientarea față de vînt, de punctele cardinal; priveliștea
- caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încît ca fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare , lucrări de peisagistică, pavarea , racordarea la rețele de alimentare cu apă , gaz , electricitate , internet , telefonie); cît și amenajări externe (Străzi , rampe , trotuare rigole , canalizare , liniile de racordare la rețele de utilități).



Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

Metoda comparației directe

Metode alternative:

- ❖ Extractia de pe piața
- ❖ Alocarea (proporția)
- ❖ Tehnica capitalizării venitului
 - Capitalizarea directă : metoda reziduală.
 - Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-a folosit **metoda comparației de piață – analiza pe perechi de date**, rezultând o valoare în funcție de corecțiile aplicate .

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.

Redevența anuală se calculează în conformitate cu art. 17 din Legea nr. 50/1991 a construcțiilor, care prevede recuperarea valorii terenului evaluat în maxim 25 de ani, în prezentul caz valoarea de piață considerată a fi recuperată în maxim 11 de ani (în considerentul unei rate anuale de capitalizare de 9%, perioada de recuperare în ani este inversul ratei de capitalizare – $1/0,09$), deci valoarea de piață se împarte la 11 pentru a obține valoarea redevenței anuale în cazul unei eventuale concesiuni .

Valoarea totală de piață a nr. cad. 103790 din CF 103790 Beiuș este de 13.795,56 lei respectiv 2.772,03 euro – la cursul de 4,9765 lei pentru 1 euro la data finalizării evaluării 22.08.2024 .

Valoarea redevenței anuale este de 1.254,14 lei .

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, conține TVA, nu conține obligațiile de mediu și este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării .

Ing. Tocuț Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - Ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad . 103790, CF 103790 Beius .

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		62.50	113.00	30.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-6	-11	-3
Drept de proprietate		56.25	101.70	27.00
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat(Euro / mp)		0%	0%	0%
Restricții legale		0	0	0
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)	Considerat fara	56.25	101.70	27.00
Preț ajustat(Euro / mp)		Fara	Fara	Fara
Condiții de piață		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Localizare		0.0	0.0	0.0
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Preț ajustat(Euro / mp)				
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)				
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)				
Preț ajustat(Euro / mp)				
Utilități tehnico-edilitare disponibile				
ajustare pentru utilități (Euro / mp)				
Preț ajustat(Euro / mp)				
Stare teren				
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)				
Preț ajustat(Euro / mp)				
Acces teren				



ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		15.0%	15.0%	0.0%
Prel ajustat(Euro / mp)		7.09	6.45	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	54.35	49.41	50.24
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
	0	0	0	0
Prel ajustat(Euro / mp)	54.35	49.41	50.24	
ajustare totală netă	-8.15	-63.59	20.24	
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)	-13.03%	-56.3%	67.45%	
ajustare totală brută	16.08	65.18	31.07	
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)	25.72%	57.7%	103.55%	
Prel ajustat(Euro / mp)	54.35	49.41	50.24	

Suprafata teren intravilan = 51.00 mp
Curs euro = 4.9767 lei/euro
Valoare teren intravilan = 2772.03 euro
Valoare teren intravilan = 13795.56 lei
Valoare redeventa = 1254.14 lei/an

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate : nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat constructibil si neefectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de piata : nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare : au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si B, amplasamente mai avantajoase (cu acces direct din drumuri publice) si ajustare pozitiva comparabilei C amplasata mai putin avantajos .
Caracteristici fizice : s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor A, B si C pentru o suprafata mai mare . In piata functioneaza principul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati : s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C cu utilitati mai putine decit proprietatea subiect .
Stare teren : nu au fost aplicate ajustari
Acces teren : nu au fost aplicate ajustari .
Zonare : nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala brută .





FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - PIATA SAMUIL VULCAN NR. 21 , NR. CAD. 103790 BEIUS .

aflat in proprietatea EPISCOPIEI GRECO-CATOLICE BEIUS .

Data evaluarii :

27.05.2024 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9767 lei (B.N.R.)

4.9767

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21 .	
Destinatia	Teren intravilan - nr. cad. 103790 - Beius	
Nr. inventar		
Data PIF		
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, Piata Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 51 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	13,795.56 (270,49 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) :		13,795.56	
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .		0.00		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		13795.56		
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		2772.03		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		13795.56	Valoarea redeventei	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .		2772.03	1254,14 lei/an .	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		

Președinte de sedință
Szegedi Cosmin Alexandru



Secretar General
Soropu Steliana Alina

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 165 / 28.08.2024



RAPORT DE EVALUARE
pentru proprietatea imobiliară în vederea stabilirii valorii de piață a
terenului cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș .



Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Intocmit : ing. TOCUT TEODOR SORIN - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

2024





Sinteza raportului

Obiectul evaluării .	„ Teren intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp ” .
Evaluator .	Ing. TOCUT TEODOR SORIN expert evaluator de proprietăți imobiliare .
Identificarea clienților .	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .
Scopul evaluării .	Stabilirea valorii de piață a terenului cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp (190 mp – Episcopia Unită cu Roma Greco-Catolică Oradea și 546 mp - Parohia Greco-Catolică Beiuș) .
Tipul valorii .	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii .	Municipiul Beiuș – Piața Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară .	Proprietatea are documentație cadastrală întocmită .
Proprietarul imobilului .	EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA ȘI PAROHIA GRECO-CATOLICĂ BEIUȘ .
Sarcini cu care sînt grevate imobilele	Nu sînt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietate se consideră liberă de sarcini .
Stare tehnica	Bună .
Ipoteze speciale si ipoteze deosebite	Se considera ca terenul evaluat poate fi dezmembrat .
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat în raport. Nu accept nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop
Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Ediția 2022 .
Indicația asupra valorii din abordarea prin piață	Valoarea totală de piață : - 199.080,65 lei , - 40.004,15 euro .
Data evaluării	22.08.2024 .
Curs BNR Euro/lei	4,9765 lei/euro .



**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR.**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare "Teren intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș, în suprafață de 736 mp/9146 mp", vă comunic următoarele:

- proprietate evaluată reprezintă : Teren intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș, în suprafață de 736 mp/9146 mp;
 - Imobilul reprezintă teren intravilan - Piața Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beiuș, jud. Bihor ;
 - evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarului ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 08 august 2024 .

Evaluarea valorii de piață pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date :

199.080,65 lei , respectiv 40.004,15 euro .

Ca rezultat al aplicării metodei de evaluare s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este :

- valoarea obținută pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date după cum urmează:

$V_{\text{piață}} = 199.080,65 \text{ lei , respectiv } 40.004,15 \text{ euro .}$

Valoarea redevenței anuale = 18.098.24 lei – din care 4.672,10 lei pentru Episcopia Unită cu Roma Greco-Catolică Oradea și 13.426,14 lei pentru Parohia Greco-Catolică Beiuș .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate 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 pieței imobiliare din municipiul Beiuș, jud. Bihor .

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

Ing. TOCUT TEODOR SORIN – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea beneficiarilor și a utilizatorului desemnat	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. Descrierea situației juridice	8
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.3. Descrierea terenurilor	9
3.4. Istoricul proprietății subiect	9
4. Analiza pieței imobiliare	9
4.1. Definirea proprietăților de evaluat	10
4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței)	10
4.3. Analiza cererii	10
4.4. Analiza ofertei	10
4.5. Analiza echilibrului pieței	10
4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice	11
5. Analiza celei mai bune utilizări	11
5.1. Testul de permisivitate legală	12
5.2. Testul pentru posibilitatea fizică	12
5.3. Testul fezabilității financiare	12
5.4. Testul profitabilității maxime	12
5.3 Concluzii privind analiza CMBU	12
6. Evaluarea proprietății teren liber	13
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	14
8. Anexe	15



1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Teren intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp” în limita cunoștințelor și informațiilor detinute de subsemnatul Tocut Teodor Sorin - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostintele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoană cu excepția celor menționate în raport nu mi-a acordat asistența profesională în elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost făcută în calitate de evaluator extern independent .
- Prezentul este întocmit pe baza Standardelor de evaluare de la data evaluării .

Ing. Tocut Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .

2.1 Identificarea si competența evaluatorului.

Subsemnatul :

Tocut Teodor Sorin membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 – valabil 2023 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului raport de evaluare pentru „ Teren intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp”.

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

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

2.2 Identificarea beneficiarilor și a utilizatorului desemnat.

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizatorul desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

2.3 Scopul evaluării .

Evaluarea se efectuează în scopul estimării **valorii de piață** în vederea informării Consiliului local al municipiului Beiuș, jud. Bihor . Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este :

- nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp .

Evaluatorului i s-a pus la dispoziție extras de Carte Funciară .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Parohia greco-catolică Beiuș deține în întregime acest imobil .

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 .

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 : 08.08.2024. Data evaluării : 22.08.2024 .

Data raportului : 22.08.2024 .

Curs Euro la data evaluării 1 Euro = 4,9765 lei (Curs BNR)



2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorul a facut personal o inspectie a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunostinta de actele de proprietate : **extrasele de carte funciară ale imobilului în cauză și planurile cadastrale al acestor imobile avizate de către O.C.P.I. Bihor .**

S-a efectuat o inspectie integrală a proprietatii.

Responsabilitatea pentru : autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii , natura si existenta serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizata a fost suficienta pentru a emite o opinie justificabila asupra valorii.

2.8 Natura si sursa informatiilor utilizate ce stau la baza evaluarii.

Informatiile utilizate au fost:

- Extrasul de carte funciară a terenului care se evaluează situat în mun. Beiuș, jud. Bihor ;
- Planul cadastral al terenului care se evaluează situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, avizat de către O.C.P.I. Bihor ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similar din zona Beiuș, jud. Bihor .

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .

Ipoteze privind evaluarea .

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport .
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine .
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziția evaluatorului.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată .
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatilor , nici nu a verificat daca limitele respecta intocmai coodonatele din schita de identificare , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport .
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte .
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restrictiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizarii 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 da nici o garanție asupra veridicității acestora .

Ipoteze speciale – nu este cazul .



2.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare .

Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport .

Nu-mi asum responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere .

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

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

Nu-mi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului .

2.11 Declararea conformitatii cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit in 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 si 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 si GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile .
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață, 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 Descrierea situatiei juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- **extrasul de carte funciară al imobilului în cauză și planul cadastral al acestui imobil avizat de către O.C.P.I. Bihor .**

Terenul cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 Beiuș , în suprafață de 736 mp/9146 mp, a fost dobândit de către EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA și PAROHIA GRECO-CATOLICĂ BEIUȘ cu titlu de drept rectificare și restituire, în seria rangurilor încheierilor de întabulare nr. 3656/1994, 1876/1998 , 6529/2007 și 5554/2016 c.f. .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Proprietarul deține în întregime acest imobil .

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



Date privind documentația cadastrală .

- Imobilul are documentație cadastrală receptionată de OCPI Bihor în sistemul de proiecție Stereografic 1970 .
- Categoriile de folosință ale terenului : curți-construcții în intravilan .
- Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut fără dezmembrăminte înscrise în cartea funciară .

3.2 Date despre aria de piață , municipiu , 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 .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ **Teren înscris în CF 103795 Beiuș cu nr. cadastral 103795** ” este situată în mun. Beiuș , intravilan, Piața Samuil Vulcan nr. 21 .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din DN 76 Oradea – Deva, partea dreaptă, prin curtea comună a blocurilor de locuințe cu front la Aleea Moșilor .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , cu toate tipurile de utilități .

3.3 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară supusă prezentei evaluări este amplasată în partea de Centru a mun. Beiuș , cu acces la DN 76 Oradea – Deva .

Caracteristicile și limitele zonei .

Locația unde se găsește proprietatea imobiliară de evaluat este cu funcțiune de curți-construcții .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat are următoarea suprafață:

- nr. cad. 103795 = 736 mp/9146 mp .

Suprafața terenului este plană și nu este inundabil .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat beneficiază de utilități .

3.4 Istoricul proprietăților subiect.

Imobilul, teren identificat conform extraselor de carte funciară pus la dispoziție de către beneficiar, ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost detaliat la cap. 3.1 .

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .



Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.**

Principiile importante ale evaluării, ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul și factorii externi.

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietății de evaluat

Proprietatea de evaluat este – teren intravilan, situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor.

4.2 Delimitarea pieței.

Aria pieței - Piața: **zona amplasamentelor intravilane din mun. Beiuș.**

Aria competitivă: **zona terenurilor amplasamentelor intravilane din zona centrală din Beiuș.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot sustine proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

O utilizare potențială a amplasamentului poate să fie amplasamentul unui parc industrial.

4.4 Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intră și proprietățile subiect, care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă oferta competitivă.

Pentru a analiza oferta pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare competitive, disponibile pe piață:

Prețuri **terenuri intravilane** oferite:

- Minim 30,00 euro/mp
- Maxim 113,00 euro/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt.	Data publicare	Localizare teren	Suprafața mp	Preț euro/mp	Acces	Utilități			
1	28.03.2023	Teren intravilan – str. Burgundia Mică nr. 7 - mun. Beiuș.	264	62,65	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile.			
2	28.03.2023	Teren intravilan – Calea Bihorului - mun. Beiuș.	5000	113,00	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile.			
3	28.03.2023	Teren intravilan – zona ștrand Laguna - mun. Beiuș.	621	30,00	Drum asfaltat	Rețea de apă și energie electrică			

Comparabila A – reprezintă nr. crt. 1, comparabila B – reprezintă nr. crt. 2, comparabila C – reprezintă nr. crt. 3. Au fost alese ofertele cele mai apropiate sugestive, deci cu caracteristici cât mai apropiate de proprietatea subiect.

Piața imobiliară locală nu a suferit modificări semnificative în intervalul de timp de la data ofertelor până la data finalizării raportului de evaluare.



4.5 Analiza echilibrului pieței .

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile vor începe să crească .

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de terenuri .

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2020 .

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

4.6 Concluzii privind analiza pieței specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și ofertă a fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietăți construite , utilizare care să fie posibilă din punct de vedere fizic , permisă legal , fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”

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

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



Utilizarea probabila in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei au fost observate terenuri cu destinația "curți-construcții" de genul proprietății de evaluat și **considerentele speciale alese și detaliate la cap. 4.1.**

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- In zona s-au identificat terenuri cu aceeași utilizari : curți-construcții .

Ca urmare , utilizarea probabila poate sa fie de tipul proprietăților descrise mai sus .

Concluzia care se desprinde este ca **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este probabilă**

5.1 Testul permisivitatii legale

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluarii .

Fiind vorba de terenuri intravilane, proprietățile fac obiectul reglementărilor urbanistice .

Ca urmare dezvoltarea de tip economic este permisa din punct de vedere urbanistic , **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții fiind permisa legal .**

5.2 Testul pentru posibilitatea fizica .

Dimensiunile, forma, suprafata, capacitatea portanta a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate,).

Capacitatea portanta a terenului poate impiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe .

Condițiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerate mai profitabile.

Concluzie:

- Dezvoltarea de tip economic **este fizic posibilă .**
- Continuarea **utilizării actuale ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibila .**

5.3 Testul pentru posibilitatea financiara

Utilizarile care au indeplinit déjà cele doua criterii prezentate anterior (premise legal si posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in cazul terenului liber.

Este **fizic posibilă și legal permisă** – continuarea utilizarii actuale :

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea actuala este **fezabilă financiar**.

O astfel de utilizare exista și se poate **menține pe termen lung**.

5.4 Testul profitabilitatii maxime.

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



Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă **cea mai bună utilizare : utilizarea actuală ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**.

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII TEREN LIBER

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă. Deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calității terenului, aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
Dezechilibrele temporare între oferta și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește. Prețul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețuri vor scădea.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și oferta, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.
- **Principiul substitutiei** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decît pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci cînd diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci cînd echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului. Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare. Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată.

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul. În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung.

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- mărimea
- forma
- deschiderea la accesul principal
- solul
- localizarea
- orientarea față de vînt, de punctele cardinal; priveliștea
- caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încît ca fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare , lucrări de peisagistică, pavarea , racordarea la rețele de alimentare cu apă , gaz , electricitate , internet , telefonie); cît și amenajări externe (Străzi , rampe , trotuare , rigole , canalizare , liniile de racordare la rețele de utilități).



Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

Metoda comparației directe

Metode alternative:

- ❖ Extractia de pe piața
- ❖ Alocarea (proporția)
- ❖ Tehnica capitalizării venitului
 - o Capitalizarea directă : metoda reziduală.
 - o Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
 - o Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-a folosit **metoda comparației de piață – analiza pe perechi de date**, rezultând o valoare în funcție de corecțiile aplicate .

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.

Redevența anuală se calculează în conformitate cu art. 17 din Legea nr. 50/1991 a construcțiilor, care prevede recuperarea valorii terenului evaluat în maxim 25 de ani, în prezentul caz valoarea de piață considerată a fi recuperată în maxim 11 de ani (în considerentul unei rate anuale de capitalizare de 9%, perioada de recuperare în ani este inversul ratei de capitalizare – $1/0,09$), deci valoarea de piață se împarte la 11 pentru a obține valoarea redevenței anuale în cazul unei eventuale concesiuni .

Valoarea totală de piață a nr. cad. 103795 din CF 103795 Beiuș este de 199.080,651 lei respectiv 40.004,15 euro – la cursul de 4,9765 lei pentru 1 euro la data finalizării evaluării 22.08.2024 .

Valoarea redevenței anuale este de 18.098,24 lei – din care 4.672,10 lei pentru Episcopia Unită cu Roma Greco-Catolică Oradea și 13.426,14 lei pentru Parohia Greco-Catolică Beiuș .

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, conține TVA, nu conține obligațiile de mediu și este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării .

Ing. Tocuț Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiale/construibil - nr. cad . 103795, CF 103795 Beius .

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		62.50	113.00	30.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-6	-11	-3
Drept de proprietate		56.25	101.70	27.00
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat(Euro / mp)		0%	0%	0%
Restricții legale		0	0	0
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)	Considerat fara	56.25	101.70	27.00
Preț ajustat(Euro / mp)		Fara	Fara	Fara
Condiții de piață		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Localizare	Beius Piata Samui Vulcan nr. 21 .	Beius Intravilan - str. Burgundia Mica nr. 7 .	Beius intravilan - Calea Bihorului .	Beius intravilan - zona strand Laguna .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-24%	-35%	45%
Preț ajustat(Euro / mp)		-13.28	-35.60	12.15
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	736	42.97	66.11	39.15
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		264	5000	621
Preț ajustat(Euro / mp)		10%	-30%	-5%
Utilitati tehnico-edilitare disponibile	toate utilitiatile	4.30	-19.83	-2
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		47.26	46.27	37.19
Preț ajustat(Euro / mp)		toate utilitiatile	toate utilitiatile	apa, energie electrica
Stare teren	plan	0.00	0.00	15.00
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		47.26	46.27	52.19
Preț ajustat(Euro / mp)		plan	plan	plan
Acces teren	asfalt	0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
		47.26	46.27	52.19
		asfalt	asfalt	asfalt



ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		15.0%	15.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		7.09	6.94	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	54.35	53.21	52.19
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		54.35	53.21	52.19
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-8.15	-59.79	22.19
ajustare totală brută		-13.03%	-52.9%	73.98%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		24.67	62.37	29.11
Pret ajustat(Euro / mp)		39.47%	55.2%	97.03%
	54.35	54.35	53.21	52.19

Suprafata teren intravilan = 736.00 mp
Curs euro = 4.9765 lei/euro
Valoare teren intravilan = 40004.15 euro
Valoare teren intravilan = 199080.65 lei
Valoare redeventa = 18098.24 lei/an

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat constructibil si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si B, amplasamente mai avantajoase (cu acces direct din drumuri publice) si ajustare pozitiva comparabilei C amplasata mai puin avantajos .
Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A pentru suprafata mai mica fata de terenul de evaluat si ajustari negative comparabilelor B si C pentru o suprafata mai mare . In piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C cu utilitati mai putine decit proprietatea subiect .
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala bruta .





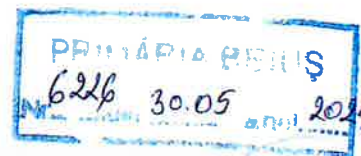
FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE				
TEREN INTRAVILAN - PIATA SAMUIL VULCAN NR. 21 , NR. CAD. 103795 BEIUS .				
aflat in proprietatea EPISCOPIEI SI PAROHIEI GRECO-CATOLICE BEIUS .				
Data evaluarii :		22.08.2024 .		
Cursul valutar la data evaluarii :		1 euro = 4,9765 lei (B.N.R.)		
		4.9765		
1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .				
Denumirea	Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21 .			
Destinatia	Teren intravilan - nr. cad. 103795 - Beius			
Nr. inventar				
Data PIF				
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, Piata Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor			
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 736 mp (din care 190 mp Episcopia si 546 mp Parohia) .			
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .				
Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beius .				
3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .				
Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .		Piata imobiliara - internet .		
Valoarea de piata (lei)		199,080.65 (270,49 lei/mp)		
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
		Formula : CIN = CIB x (1-Dfiz) x (1-Dfunct) x (1-Dext) .		
		Valoarea (lei) : 199,080.65		
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .		0.00		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		199080.65		
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		40004.15		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		199080.65		Valoarea redeventei
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .		40004.15		18.098,24 lei/an .
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		

Președinte de sedință
Szegedi Cosmin Alexandru



Secretar General
Sorinel Stelciu Alina

Anexa nr. 4 la H. C. L. nr. 165/28.08.2024



RAPORT DE EVALUARE
pentru proprietatea imobiliară în vederea stabilirii valorii de piață a
terenului cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș .



Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Intocmit : ing. TOCUT TEODOR SORIN - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

2024



Sinteza raportului



Obiectul evaluării .	„ Teren intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 225 mp/394 mp ” .
Evaluator .	Ing. TOCUT TEODOR SORIN expert evaluator de proprietăți imobiliare .
Identificarea clienților .	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .
Scopul evaluării .	Stabilirea valorii de piață a terenului cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 225 mp/394 mp .
Tipul valorii .	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii .	Municipiul Beiuș – Piața Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară .	Proprietatea are documentație cadastrală întocmită .
Proprietarul imobilului .	EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA .
Sarcini cu care sînt grevate imobilele	Nu sînt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietate se consideră liberă de sarcini .
Stare tehnica	Bună .
Ipozeze speciale si ipoteze deosebite	Se considera ca terenul evaluat poate fi dezmembrat .
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu accept nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop
Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Ediția 2022 .
Indicația asupra valorii din abordarea prin piață	Valoarea totală de piață : - 60.860,26 lei , - 12.229,13 euro .
Data evaluării	22.08.2024 .
Curs BNR Euro/lei	4,9765 lei/euro .



**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR.**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare "Teren intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș, în suprafață de 225 mp/394 mp", vă comunic următoarele:

- proprietate evaluată reprezintă : Teren intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș, în suprafață de 225 mp/394 mp;
 - Imobilul reprezintă teren intravilan - Piața Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beiuș, jud. Bihor ;
 - evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarului ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 08 august 2024 .

Evaluarea valorii de piață pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date :

60.860,26 lei , respectiv 12.229,13 euro .

Ca rezultat al aplicării metodei de evaluare s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este :

- valoarea obținută pe baza comparației de piață – analiza pe perechi de date după cum urmează:

$V_{\text{piață}} = 60.860,26 \text{ lei , respectiv } 12.229,13 \text{ euro .}$

Valoarea redevenței anuale = 5.532,75 lei .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate 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 pieței imobiliare din municipiul Beiuș, jud. Bihor .

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

Ing. TOCUT TEODOR SORIN – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Teren intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 225 mp/394 mp” în limita cunoștințelor și informațiilor detinute de subsemnatul Tocut Teodor Sorin - expert evaluator de proprietăți imobiliare .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele , opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este in nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate si 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 si cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspectie asupra proprietatii de evaluat.
- Posed cunostintele si 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 .
- Prezentul este întocmit pe baza Standardelor de evaluare de la data evaluării .

Ing. Tocut Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .





2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .

2.1 Identificarea si competența evaluatorului.

Subsemnatul :

Tocut Teodor Sorin membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 – valabil 2023 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului raport de evaluare pentru „ Teren intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 225 mp/394 mp”.

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfasurarea activitatii în domeniul cadastrului si a publicitatii imobiliare imi completeaza competența si experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv si imparțial.

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

2.2 Identificarea beneficiarilor si a utilizatorului desemnat.

Beneficiar : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

Utilizatorul desemnat : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

2.3 Scopul evaluării .

Evaluarea se efectuează în scopul estimării **valorii de piață** în vederea informării Consiliului local al municipiului Beiuș, jud. Bihor . Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este :

- nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 225 mp/394 mp .

Evaluatorului i s-a pus la dispoziție extras de Carte Funciară .

S-a evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Parohia greco-catolică Beiuș deține în întregime acest imobil .

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 si îngrădiri stabilite prin lege .*

2.5 Tipul valorii

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

Moneda în care va fi exprimată valoarea : Lei si 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 : 08.08.2024. Data evaluării : 22.08.2024 .

Data raportului : 22.08.2024 .

Curs Euro la data evaluării 1 Euro = 4,9765 lei (Curs BNR)



2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorul a facut personal o inspectie a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunostinta de actele de proprietate : **extrasele de carte funciara ale imobilului în cauză și planurile cadastrale al acestor imobile avizate de către O.C.P.I. Bihor .**

S-a efectuat o inspectie integrală a proprietatii.

Responsabilitatea pentru : autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii , natura si existenta serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizata a fost suficienta pentru a emite o opinie justificabila asupra valorii.

2.8 Natura si sursa informatiilor utilizate ce stau la baza evaluarii.

Informatiile utilizate au fost:

- Extrasul de carte funciara a terenului care se evaluează situat în mun. Beiuș, jud. Bihor ;
- Planul cadastral al terenului care se evaluează situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, avizat de către O.C.P.I. Bihor ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similar din zona Beiuș, jud. Bihor .

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .

Ipoteze privind evaluarea .

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport .
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine .
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziția evaluatorului.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată .
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatilor , nici nu a verificat daca limitele respecta intocmai coodonatele din schita de identificare , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport .
- Documentatiile tehnice puse la dispozitie se presupun a fi corecte .
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restrictiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizatiile și certificatele necesare utilizarii 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 da nici o garanție asupra veridicității acestora .

Ipoteze speciale – nu este cazul .



2.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare .

Acest raport este confidential pentru Client si pentru utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport .

Nu-mi asum responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere .

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

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

Nu-mi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului .

2.11 Declararea conformitatii cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit in 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 si 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 si GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile .
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață, 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, calculului 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 Descrierea situatiei juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- **extrasul de carte funciară al imobilului în cauză și planul cadastral al acestui imobil avizat de către O.C.P.I. Bihor .**

Terenul cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 Beiuș , în suprafață de 2257 mp/394 mp, a fost dobândit de către EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE ORADEA cu titlu de drept cumpărare, act notarial nr. 5205/10.11.2021 – BNP Pană Petre .

S-a evaluat intregul drept de proprietate asupra imobilului .

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini .

Proprietarul deține în întregime acest imobil .

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



Date privind documentația cadastrală .

- Imobilul are documentație cadastrală recepționată de OCPI Bihor în sistemul de proiecție Stereografic 1970 .
- Categoriile de folosință ale terenului : curți-construcții în intravilan .
- Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut fără dezmembrăminte înscrise în cartea funciară .

3.2 Date despre aria de piață , municipiu , 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 .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ **Teren înscris în CF 106428 Beiuș cu nr. cadastral 106428** ” este situată în mun. Beiuș , intravilan, Piața Samuil Vulcan nr. 21 .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din DN 76 Oradea – Deva, partea dreaptă, prin curtea comună a blocurilor de locuințe cu front la Alea Moșilor .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , cu toate tipurile de utilități .

3.3 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară supusă prezentei evaluări este amplasată în partea de Centru a mun. Beiuș , cu acces la DN 76 Oradea – Deva .

Caracteristicile și limitele zonei .

Locația unde se găsește proprietatea imobiliară de evaluat este cu funcțiune de curți-construcții .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat are următoarea suprafață:

- nr. cad. 106428 = 225 mp/394 mp .

Suprafața terenului este plană și nu este inundabil .

Terenul aferent proprietății imobiliare de evaluat beneficiază de utilități .

3.4 Istoricul proprietăților subiect.

Imobilul, teren identificat conform extraselor de carte funciară pus la dispoziție de către beneficiar, ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost detaliat la cap. 3.1 .

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .



Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.**

Principiile importante ale evaluării, ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul și factorii externi.

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietății de evaluat

Proprietatea de evaluat este – teren intravilan, situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor.

4.2 Delimitarea pieței.

Aria pieței - Piața: **zona amplasamentelor intravilane din mun. Beiuș.**

Aria competitivă: **zona terenurilor amplasamentelor intravilane din zona centrală din Beiuș.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

O utilizare potențială a amplasamentului poate să fie amplasamentul unui parc industrial.

4.4 Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intră și proprietățile subiect, care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă oferta competitivă.

Pentru a analiza oferta pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare competitive, disponibile pe piață:

Prețuri terenuri intravilane oferite:

- Minim 30,00 euro/mp
- Maxim 113,00 euro/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt	Data publicare	Localizare teren	Suprafața mp	Preț euro/mp	Acces	Utilități		
1	28.03.2023	Teren intravilan – str. Burgundia Mică nr. 7 - mun. Beiuș.	264	62,65	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile.		
2	28.03.2023	Teren intravilan – Calea Bihorului - mun. Beiuș.	5000	113,00	Drum asfaltat	Cu toate utilitățile		
3	28.03.2023	Teren intravilan – zona ștrand Laguna - mun. Beiuș.	621	30,00	Drum asfaltat	Rețea de apă și energie electrică		

Comparabila A – reprezintă nr. crt. 1, comparabila B – reprezintă nr. crt. 2, comparabila C – reprezintă nr. crt. 3. Au fost alese ofertele cele mai apropiate sugestive, deci cu caracteristici cât mai apropiate de proprietatea subiect.

Piața imobiliară locală nu a suferit modificări semnificative în intervalul de timp de la data ofertelor până la data finalizării raportului de evaluare.

4.5 Analiza echilibrului pieței .

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile vor începe să crească .

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de terenuri .

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2020 .

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

4.6 Concluzii privind analiza pieței specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și oferta a fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietăți construite , utilizare care să fie posibilă din punct de vedere fizic , permisă legal , fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”

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

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



Utilizarea probabila in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei au fost observate terenuri cu destinația "curți-construcții" de genul proprietății de evaluat și **considerentele speciale alese și detaliate la cap. 4.1.**

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- In zona s-au identificat terenuri cu aceeași utilizari : curți-construcții .

Ca urmare , utilizarea probabila poate sa fie de tipul proprietăților descrise mai sus .

Concluzia care se desprinde este ca **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții este probabilă**

5.1 Testul permisivitatii legale

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluarii .

Fiind vorba de terenuri intravilane, proprietățile fac obiectul reglementărilor urbanistice .

Ca urmare dezvoltarea de tip economic este permisa din punct de vedere urbanistic , **utilizarea ca proprietate avînd categoria de folosință curți-construcții fiind permisa legal .**

5.2 Testul pentru posibilitatea fizica .

Dimensiunile, forma, suprafata, capacitatea portanta a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate,).

Capacitatea portanta a terenului poate impiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe .

Condițiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerate mai profitabile.

Concluzie:

- Dezvoltarea de tip economic **este fizic posibilă .**
- Continuarea **utilizarii actuale ca proprietăți avînd categoria de folosință curți-construcții este fizic posibila .**

5.3 Testul pentru posibilitatea financiara

Utilizarile care au indeplinit déjà cele doua criterii prezentate anterior (premise legal si posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in cazul terenului liber.

Este **fizic posibilă și legal permisă** – continuarea utilizarii actuale :

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea actuala este **fezabilă financiar.**

O astfel de utilizare exista și se poate **menține pe termen lung.**

5.4 Testul profitabilitatii maxime.

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

Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă **cea mai bună utilizare : utilizarea actuală ca proprietate având categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**.

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **ca proprietăți având categoria de folosință curți-construcții este fizic posibilă**
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII TEREN LIBER

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă, deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calității terenului, aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
Dezechilibrele temporare între oferta și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește. Prețul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și oferta, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.
- **Principiul substitutiei** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci când diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului. Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare. Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată.

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul. În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung.

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- mărimea
- forma
- deschiderea la accesul principal
- solul
- localizarea
- orientarea față de vânt, de punctele cardinal; priveliștea
- caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încât ca fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare, lucrări de peisagistică, pavarea, racordarea la rețele de alimentare cu apă, gaz, electricitate, internet, telefonie); cât și amenajări externe (Străzi, rampe, trotuare, rigole, canalizare, liniile de racordare la rețele de utilități).



Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

Metoda comparației directe

Metode alternative:

- ❖ Extractia de pe piața
- ❖ Alocarea (proporția)
- ❖ Tehnica capitalizării venitului
 - Capitalizarea directă : metoda reziduală.
 - Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-a folosit **metoda comparației de piață – analiza pe perechi de date**, rezultând o valoare în funcție de corecțiile aplicate .

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.

Redevența anuală se calculează în conformitate cu art. 17 din Legea nr. 50/1991 a construcțiilor, care prevede recuperarea valorii terenului evaluat în maxim 25 de ani, în prezentul caz valoarea de piață considerată a fi recuperată în maxim 11 de ani (în considerentul unei rate anuale de capitalizare de 9%, perioada de recuperare în ani este inversul ratei de capitalizare – $1/0,09$), deci valoarea de piață se împarte la 11 pentru a obține valoarea redevenței anuale în cazul unei eventuale concesiuni .

Valoarea totală de piață a nr. cad. 106428 din CF 106428 Beiuș este de 60.860,26 lei respectiv 12.239,13 euro – la cursul de 4,9765 lei pentru 1 euro la data finalizării evaluării 22.08.2024 .

Valoarea redevenței anuale este de 5.532,75 lei .

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, conține TVA, nu conține obligațiile de mediu și este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării .

Ing. Tocuț Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare .



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - Ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad . 106428, CF 106428 Beius .



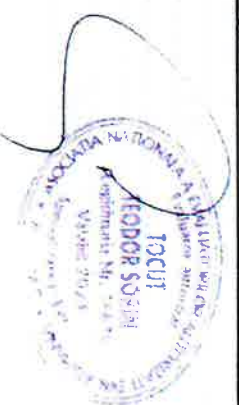
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		62.50	113.00	30.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
		-6	-11	-3
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Drept de proprietate	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Restricții legale	Considerat fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Condiții de piață				
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		56.25	101.70	27.00
Localizare	Beius Piața Samui Vulcan nr. 21 .	Beius intravilan - str. Burgundia Mica nr. 7 .	Beius intravilan - Calea Bihorului .	Beius intravilan - zona strand Laguna .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-16%	-35%	45%
		-8.99	-35.60	12.15
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	66.11	39.15
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	225	264	5000	621
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	-30%	-5%
		0.00	-19.83	-2
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	37.19
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	apa, energie electrica
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	15.00
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	52.19
Stare teren	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		47.26	46.27	52.19
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt

ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		15.0%	15.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		7.09	6.94	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	54.35	53.21	52.19
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
	0	0	0	0
Pret ajustat(Euro / mp)		54.35	53.21	52.19
ajustare totala netă		-8.15	-59.79	22.19
ajustare totala netă (% din prețul de vânzare)		-13.03%	-52.9%	73.98%
ajustare totală brută		16.08	62.37	29.11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		25.72%	55.2%	97.03%
Pret ajustat(Euro / mp)	54.35	54.35	53.21	52.19

Suprafata teren intravilan = 225.00 mp
Curs euro = 4.9765 lei/euro
Valoare teren intravilan = 12229,53 euro
Valoare teren intravilan = 60860.26 lei
Valoare redeventa = 5532.75 lei/an

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat constructibil si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si B, amplasamente mai avantajoase (cu acces direct din drumuri publice) si ajustare pozitiva comparabilei C amplasata mai putin avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C pentru o suprafata mai mare, comparabila A are o suprafata similara - nu se impune ajustare . In piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C cu utilitati mai putine decit proprietatea subiect .
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala brută .



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - PIATA SAMUIL VULCAN NR. 21 , NR. CAD. 106428 BEIUS .

aflat in proprietatea EPISCOPIEI GRECO-CATOLICE BEIUS .

Data evaluarii :

22.08.2024 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9765 lei (B.N.R.)
4.9765

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21 .
Destinatia	Teren intravilan - nr. cad. 106428 - Beius
Nr. inventar	
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, Piata Samuil Vulcan nr. 21, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 225 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - Piata Samuil Vulcan nr. 21, municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	60,860.26 (270,49 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) :		60,860.26	
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .		0.00		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		60860.26		
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		12229.13		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		60860.26	Valoarea redeventei	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .		12229.13	5.532,75 lei/an .	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		

Presedinte de sedinta
 Sziget Cosmin Alexandru

Secretar General
 Sotcau Steliana Alina

TOCUT TEODOR SORIN
 16679
 23/08/2024
 Specializata in
 Evaluarea Imobiliara

CONSILIUL LOCAL
 Jud. Bihor - Municipiul Beius

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE



Preambul

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Beiuș nr. ____/____ și Rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Tocuț Teodor Sorin – expert evaluator de proprietăți imobiliare, rapoarte care vizează evaluarea suprafețelor de 190 mp din 9146 mp din terenul intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795, suprafața de 225 mp din 394 mp din terenul intravilan cu nr. cad. 106428 înscris în CF 106428 și suprafața de 51 mp din 607 mp din terenul arabil intravilan cu nr. cad. 103790 înscris în CF 103790, aflate în proprietatea Episcopiei Române Unite cu Roma Greco-Catolică de Oradea, redevența anuală pentru suprafața mai sus menționată fiind stabilită la suma de 11458,94 lei/an și evaluarea suprafețelor de 546 mp din 9146 mp din terenul intravilan cu nr. cad. 103795 înscris în CF 103795 și suprafața de 536 mp din 1258 mp din terenul intravilan cu nr. cad. 103748, aflate în Proprietatea Parohiei Greco-Catolice Beiuș, redevența anuală pentru suprafața mai sus menționată fiind stabilită la suma de 26606,38 lei/an.

Cap. I. Părțile contractante

1. Episcopia Română Unită cu Roma, Greco - Catolică, de Oradea, reprezentată legal prin P.S. Virgil Bercea în calitate de Episcop, având sediul în Municipiul Oradea, str. Episcop Mihai Pavel nr. 4, jud. Bihor, codul fiscal nr. RO4784083 și contul bancar RO33RNCB0032046483240001 deschis la Banca Comercială Română Oradea, în calitate de **PROPRIETAR**,

2. Parohia Greco-Catolică Beiuș, reprezentată legal prin Zima Gheorghe-Zorel în calitate de administrator parohial, având sediul în Mun. Beiuș, str. Română nr. 2, jud. Bihor, CIF nr. 12698242 și contul bancar RO72RNCB0034021805980001 deschis la Banca BCR, în calitate de **PROPRIETAR**

și

3. U.A.T. Municipiul Beiuș, având sediul în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan, nr. 16, cod fiscal 4794567, cod poștal 415200, Număr de înregistrare la Registrul autorităților publice 05033, reprezentată legal de primarul Municipiului Beiuș – dl. ec. Popa Gabriel Cătălin, în calitate de **SUPERFICIAR**,

În temeiul dispozițiilor **art. 693 -702 din Codul civil**, convin încheierea prezentului contract, în următorii termeni și următoarele condiții:

Cap. II. Obiectul contractului

1. Obiectul contractului îl reprezintă constituirea unui drept de suprafață în favoarea superficiarului U.A.T. Municipiul Beiuș, de către cei doi proprietari după cum urmează:

a. Episcopia Română Unită cu Roma, Greco - Catolică, de Oradea constituie un drept de suprafață asupra terenului în suprafață de **190 mp** din suprafața totală de **9146 mp** din



imobilul identificat cu nr. cadastral 103795 înscris în cartea funciară nr. 103795 Beiuș, teren curți construcții intravilan, a terenului în suprafață de **225 mp**, din totalul de **394 mp** din imobilul identificat cu nr. cadastral 106428 înscris în cartea funciară nr. 106428 Beiuș, teren arabil intravilan și a terenului în suprafață de **51 mp** din suprafața totală de **607 mp** din imobilul identificat cu nr. cadastral 103790, înscris în cartea funciară nr. 103790 Beiuș, teren curți construcții intravilan, situat în municipiul Beiuș.

b. Parohia Greco-Catolică Beiuș constituie un drept de superficie asupra terenului în suprafață de **546 mp** din suprafață totală de **9146 mp** din imobilul identificat cu nr. cadastral 103795 înscris în cartea funciară nr. 103795 Beiuș, teren curți construcții intravilan și asupra terenului în suprafață de **536 mp**, din totalul de **1258 mp** din imobilul identificat cu nr. cadastral 103748 înscris în cartea funciară nr. 103748 Beiuș, situat în municipiul Beiuș, teren curți construcții intravilan.

2. Dreptul de superficie se constituie în scopul amenajării unei **parcări publice** supraterană la sol.

3. Superficiarul va deveni proprietarul construcției/investiției/amenajării realizate pe terenul menționat la Cap. II, art. 1.

4. După împlinirea termenului contractual proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului, în condițiile art. 699 alin. 1 din Codul Civil.

5. Transferul efectiv al dreptului de folosință, respectiv predarea efectivă a imobilului în scopul demarării lucrărilor de amenajare va avea loc azi, data semnării și autentificării prezentului înscris și se va materializa prin procesul-verbal de predare-primire a terenului, anexă la prezentul contract.

4. Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie este liber de sarcini, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară nr. 106428 Beiuș, nr. 103795 Beiuș, nr. 103790 Beiuș, nr. 103748 Beiuș.

Cap. III. Durata contractului

1. Prezentul contract de superficie se încheie pentru o durată de **25 de ani** începând de la data de **01.01.2025** și până la data de **31.12.2050**.

2. La împlinirea termenului contractual, dreptul de superficie poate fi reînnoit, numai prin încheierea unui act adițional, în acest sens intenția de reînnoire va fi notificată celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile înainte.

3. Termenul de începere al lucrărilor este de 1 an, calculat de la data de 01.01.2025. În cazul în care nu se încep lucrările în acest termen, proprietarul are dreptul de a-l notifica pe superficiar și de a-i acorda un termen de 3 până la 6 luni pentru a începe lucrările, iar dacă nu se încep lucrările nici în acest din urmă termen, din motive ce sunt imputabile superficiarului, atunci proprietarul terenului va putea rezilia contractul de superficie.

Cap. IV. Prețul contractului



1. Superficiarul va plăti **Episcopiei Română Unită cu Roma, Greco-Catolică, de Oradea** prețul de **11458,99 lei pe an**, iar **Parohiei Greco-Catolică Beiuș** prețul de **26606,38 lei pe an**, începând cu data de 01.01.2025.

2. Prețul suprafeței va fi actualizat anual cu rata inflației. De asemenea, în cazul în care pe parcursul duratei contractului valoarea terenului se va modifica de la 24,59 lei/mp, prețul contractului se va putea modifica, la solicitarea oricăreia dintre părți, în baza unui raport de evaluare.

3. Superficiarul va achita proprietarilor prețul contractului/facturii în conturile _____, cel mai târziu până la data de 30.04 a fiecărui an.

4. Dacă data plății suprafeței cade într-o zi nelucrătoare (sâmbătă, duminică, sărbători religioase și sărbători legale), plata se va efectua în ziua lucrătoare imediat următoare.

5. În cazul în care superficiarul nu efectuează plata chiriei la termenul stabilit, va plăti în plus, cu titlu de penalități de întârziere, un procent de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, socotite până în ziua efectuării plății.

6. Prezentul contract de suprafață constituie titlu executoriu pentru plata suprafeței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

7. Prețul suprafeței nu poate fi modificat de superficiar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori independenți de voința sa, cu excepția cazurilor de forță majoră.

8. Proprietarul va emite și va transmite factura, pentru contravaloarea contractului de suprafață în original, cu cel puțin 30 de zile înainte de data scadenței.

Cap. V. Drepturile și obligațiile proprietarului

1. Să predea terenul superficiarului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

2. Să îl garanteze pe superficiar de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale terenului; pentru eventuale acte sau fapte anterioare semnării contractului și necunoscute proprietarului.

3. Să asigure liniștită posesie și folosință a bunului;

4. Să controleze oricând modul în care superficiarul exploatează terenul numai cu notificarea prealabilă a superficiarului.

5. În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu superficiarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

6. Să plătească taxele datorate pentru terenurile suprafețiate conform Codului Fiscal.

7. Să preia prin Proces-Verbal de Predare-Primire, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul contractului în conformitate cu Cap. II Art. 4.

8. Proprietarul are dreptul să încaseze la termenele prevăzute în contract contravaloarea sumei stabilită la Cap. IV, art. 1.

Cap. VI. Drepturile și obligațiile superficiarului

1. Să preia terenul suprafețiat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract.

2. Să folosească terenul pe care l-a superficiat cu respectarea dispozițiilor prevăzute la

Cap. II art. 2

3. Să plătească superficia la termenul și în condițiile prevăzute de prezentul contract.

4. Să permită proprietarului sau delegaților săi accesul la terenul superficiat, ori de câte ori acesta consideră necesar, în vederea verificării respectării clauzelor contractuale.

5. Superficiarul are dreptul de a folosi terenul, potrivit destinației sale dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului, inclusiv dreptul de a-l subînchiria.

6. Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și cele privind prevenirea și stingerea incendiilor.

7. Superficiarul are obligația de a asigura respectarea standardelor de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

8. Are dreptul de a obține toate autorizațiile sau avizele în vederea realizării construcției/investiției/amenajării, inclusiv să cadastreze terenul în vederea emiterii autorizației.

9. Superficiarul se obligă să asigure, în favoarea proprietarului, acces auto din parcare către nr. cad. 103748 și nr. cad 106428, la limita lor comună, respectiv deschidere spre strada pietonală la limita stângă a nr. cad. 103748.

Cap. VII. Încetarea contractului

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

1. la expirarea termenului;
2. prin consolidare, dacă terenul și construcția/investiția/amenajarea devin proprietatea aceleiași persoane;
3. prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, prin act adițional;
4. prin rezoluțiune, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, cu o notificare prealabilă de 30 de zile. Nerespectarea obligațiilor de plată a prețului atrage rezoluțiunea de drept a contractului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau oricare altă notificare prealabilă, conf. art. 1553 alin.2 Cod Civil.
5. în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. VIII. Forța majoră și cazul fortuit

1. Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau de caz fortuit.

2. Prin forță majoră în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment extern, independent de voința părților, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

3. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Cap. IX. Notificările între părți

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa menționată la Art. 1, al prezentului contract.

2. Dacă notificarea se trimite prin fax/mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediat.

3. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Cap.X Litigii

1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de suprafață urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă.

2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se va face de către instanța judecătorească competentă, de la sediul proprietarului.

Cap.XI Clauze finale

1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract s-a încheiat la data de _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZIGETI COSMIN ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL AL UAT
SCROFAN STELIANA ALINA



