

Data raport 02.08.2024

8985 19.08 2025



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară

Parcela de teren
intravilan – nr. cad.
104470

Beiuș, jud. Bihor

Proprietar:
SC Antonella SRL

Client: Primăria
Municipiului Beiuș,
Jud. Bihor

Destinatar: Primăria
Municipiului Beiuș,
Jud. Bihor

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



Cuprins

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

Rezumat

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

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

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

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

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 104470, în suprafață de 3.850 mp”, situată în Beiuș, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 3.850 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

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

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

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

61.138 EUR
(echivalent a 304.180 LEI)



EVALUARE
PATRIMONIU

0722 180 242 / 0742 837 883

office@evaluare-patrimoniu.ro

www.evaluare-patrimoniu.ro

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

02.08.2024

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



Termenii de referință

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

Identificarea evaluatorului

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

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

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

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

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM





Identificarea clientului

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

Identificarea altor utilizatori desemnați

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

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

Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 104470, în suprafață de 3.850 mp”, situată în Beiuș, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 3.850 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

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

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

Moneda evaluării

Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este EURO.

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

Scopul evaluării

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



Tipul valorii și data evaluării

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

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

Data evaluării

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

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

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

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

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

- o istoricul proprietății
- o scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

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

B. Informații colectate de evaluator

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

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

Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

A. Ipoteze semnificative

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



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

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

B. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt.

Descrierea raportului

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

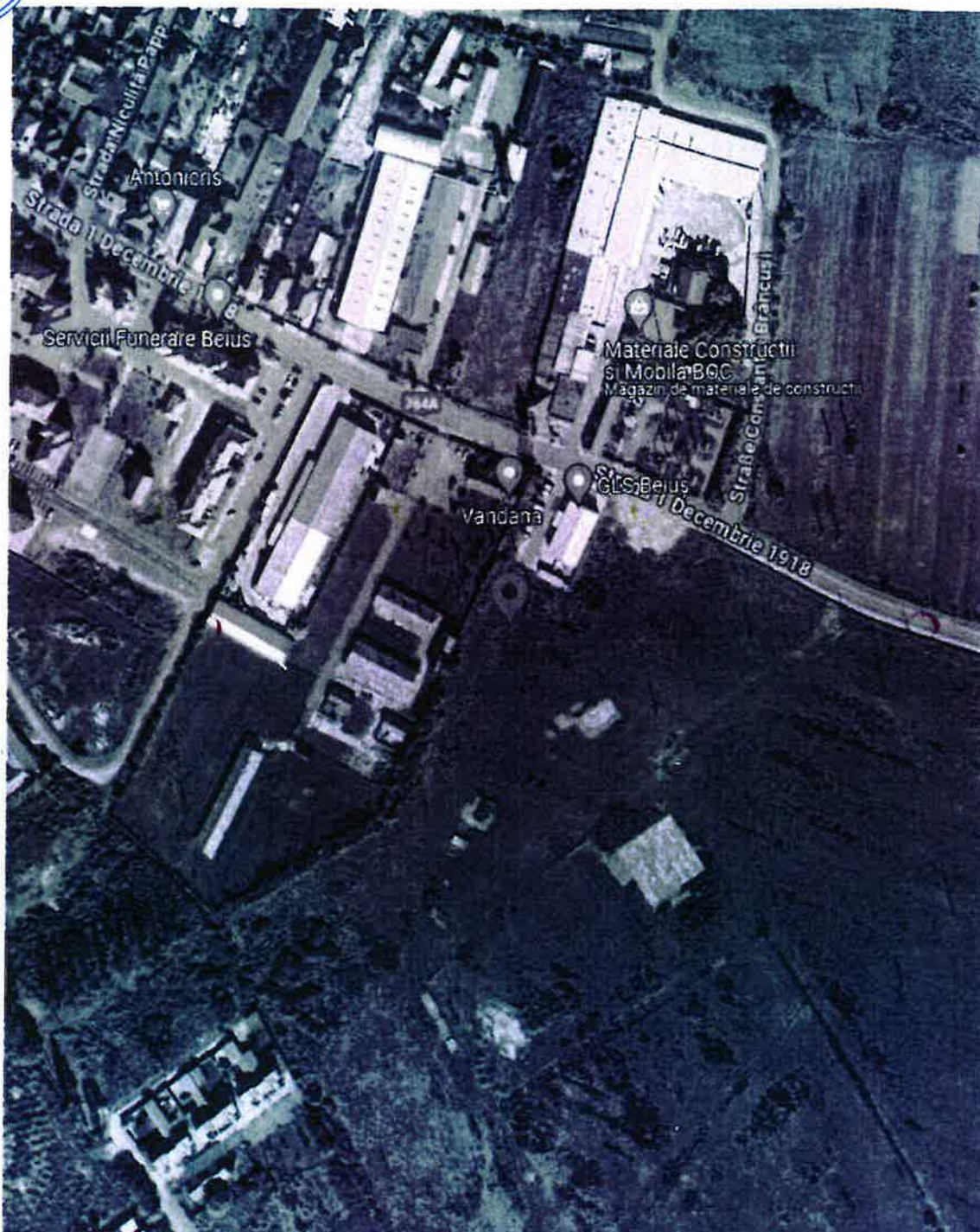
Prezentarea datelor

Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată Beiuș, jud. Bihor, în intravilanul municipiului și poate să fie identificat astfel:



sursa: Google Maps / Eterra (ANCPD)



(Sursa: Google Maps)

<https://www.google.com/maps/place/46%C2%B039'38.9%22N+22%C2%B022'12.7%22E/@46.660809,22.3660995,654m/data=!3m2!1e3!4b1!4m13!1m8!3m7!1s0x4748a55aa92ba0fb:0xe43c27f8ba9b3512!2s415200+Beiu%C8%99!3b1!8m2!3d46.6674534!4d22.3575717!16zL20vMDRnMGNk!3m3!8m2!3d46.660806!4d22.370185?entry=ttu>



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

Nr. CF	Nr. cad./topo.	Teren (St în mp)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfășurată (Ad în mp)
104470	104470	3.850	Nu sunt / Nu fac obiectul evaluării	-	-

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

Specificație	Număr	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	104470	✓	Nu este cazul
Certifica de Urbanism	143 / 01.08.2024	✓	Nu este cazul

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

Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Date despre localitate zonă și vecinătate

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

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

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

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

Date despre amplasament și teren

Teren intravilan – 3.850 mp		
Identificare	Adresa / Localizare	Beiuș
	Nr. inventar	-
	Tip teren	intravilan
	Zonare in cadrul localității	periferic
	Suprafața (mp)	3.850 mp
	Front stradal	nu
	Utilități	Electr. si Apa
Particularități		Nu este cazul
Înscris în CF nr. 104470, nr. cad. 104470		



Amplasamentul este marcat si delimitat

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 3.850 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces la calea de transport principală, în planul secund al acesteia
- fără bransamente la utilități
- fără împrejmuire și alte amenajări

Terenul are următoarele caracteristici

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

Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus nu există construcții.

Date privind impozitele și taxele

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

Istoricul proprietății și informații relevante

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

Concluziile analizei datelor relevante

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



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

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

Analiza pieței imobiliare specifice

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

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

Considerente privind cea mai bună utilizare

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

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

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

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

CMBU a terenului considerat liber

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



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

CMBU a proprietății construite

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

Tipul proprietății, identificarea pieței

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

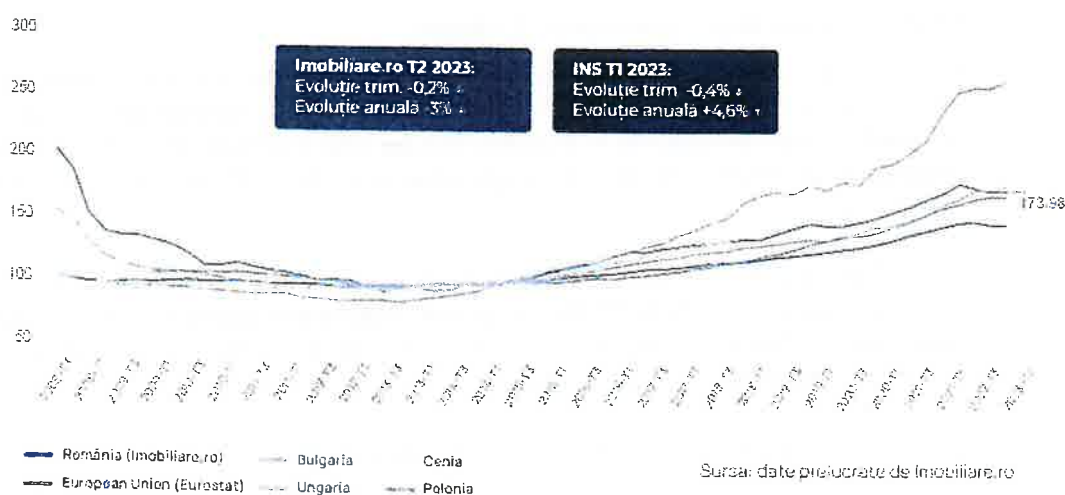
Fapte curente

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

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

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

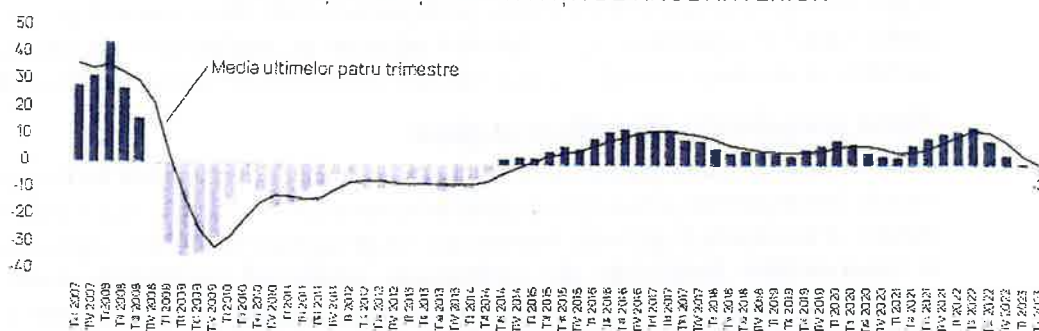
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE
(2015=100), date trimestriale



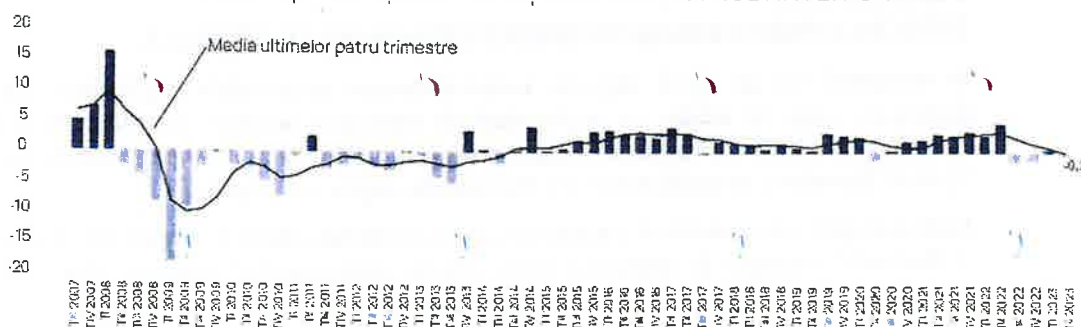
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

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

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



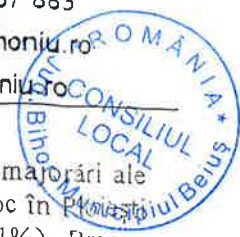
Sursa: Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

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

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

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



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

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

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



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

➤ București

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

➤ Cluj-Napoca

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

► Timișoara

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

► Iași

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

București

1,7%	-4%	-2,8%
1,8%	0,6%	0,2%
2.585€	1.728 €	1.487€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

9%	2,6%	3%
0,1%	0,7%	0,9%
1.779 €	1.449 €	1.438€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

9,4%	3,8%	2,5%
2,9%	1,5%	1,1%
2.951€	2.617 €	2.210€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

0,8%	5,2%	5,8%
-3%	0,6%	0,9%
1.955€	1.374 €	1.343€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

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

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

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

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

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



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

Apartamente și case la nivel național

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

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

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



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



* Prin cerere se reformulează potențialii cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

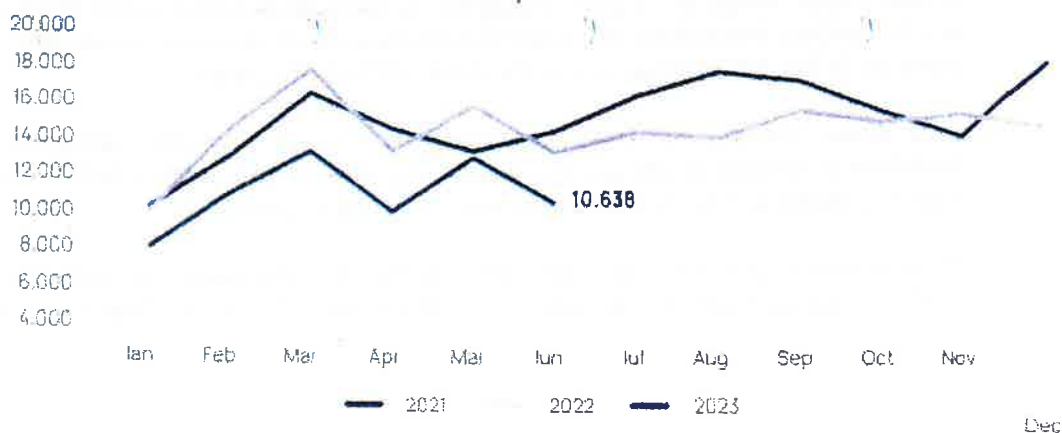
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, dărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

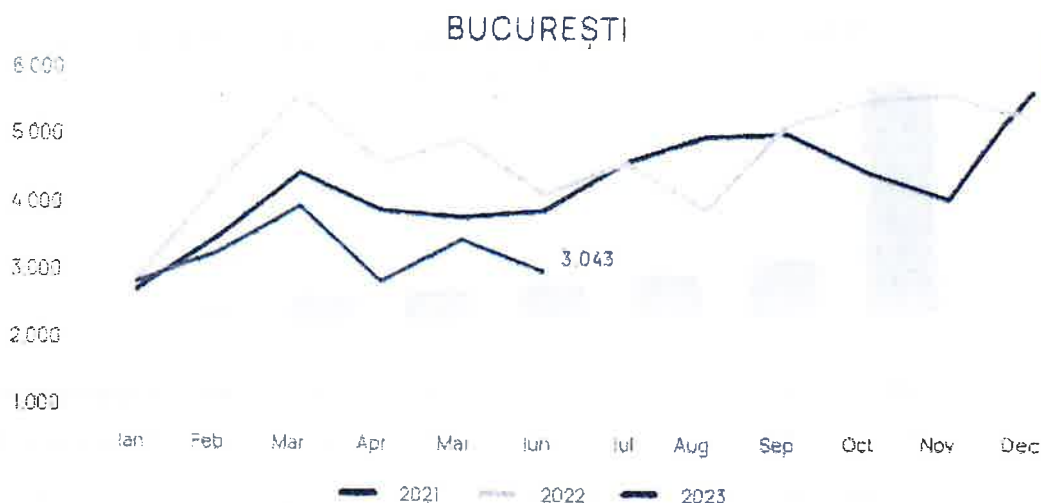
Apartamente și case la nivel național și a municipiului București

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

NAȚIONAL



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



Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

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

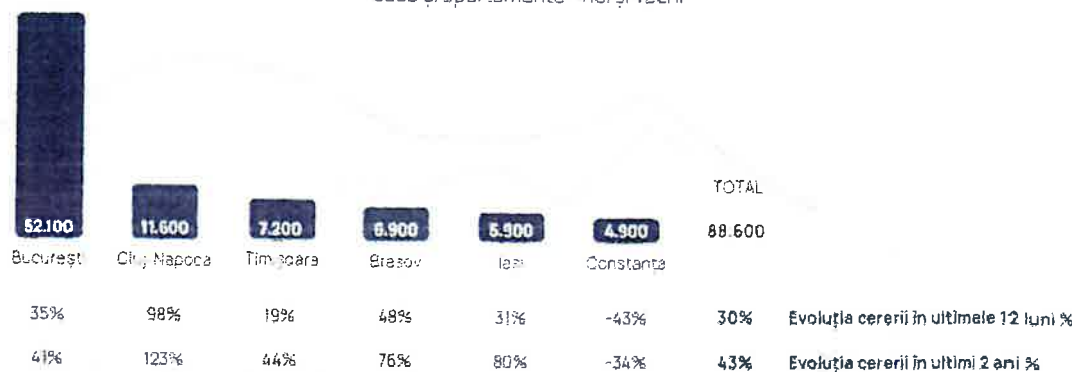
De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar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

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



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2023

case și apartamente - noi și vechi



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

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

Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

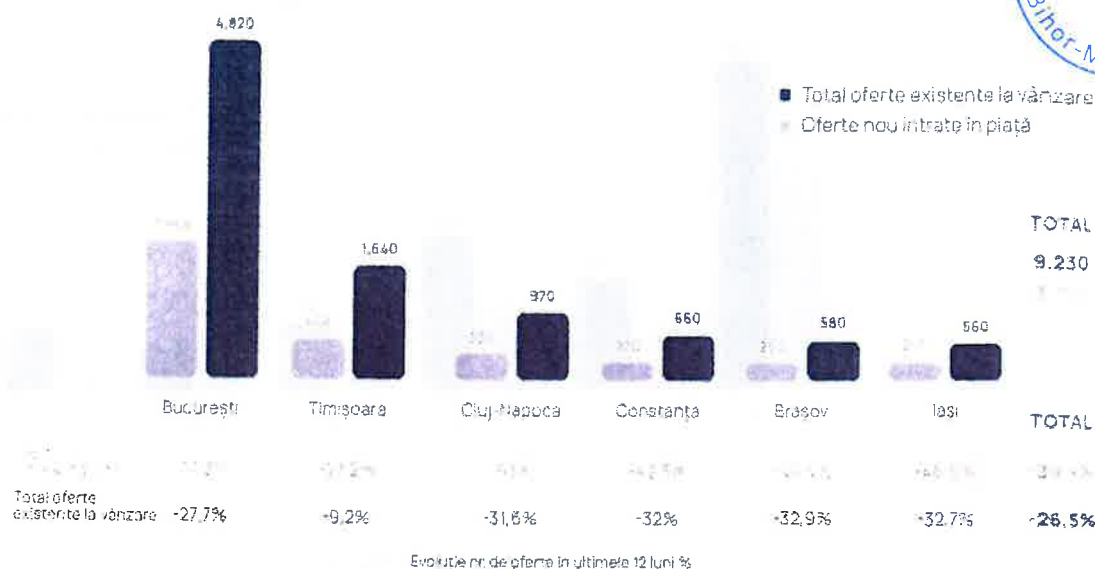
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230.

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

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



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



Sursa: Imobiliare.ro

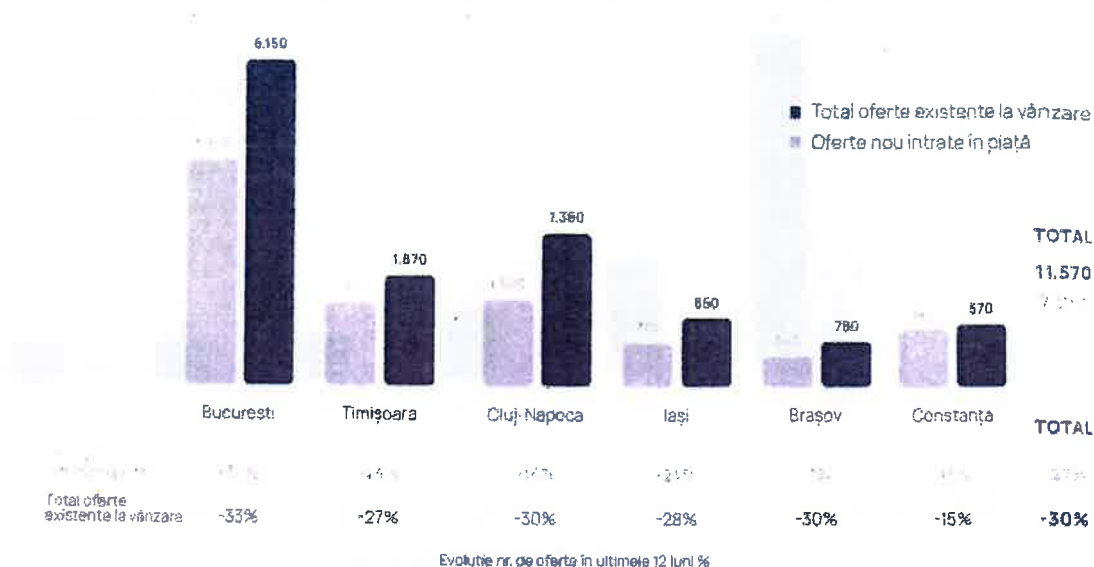
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

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

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

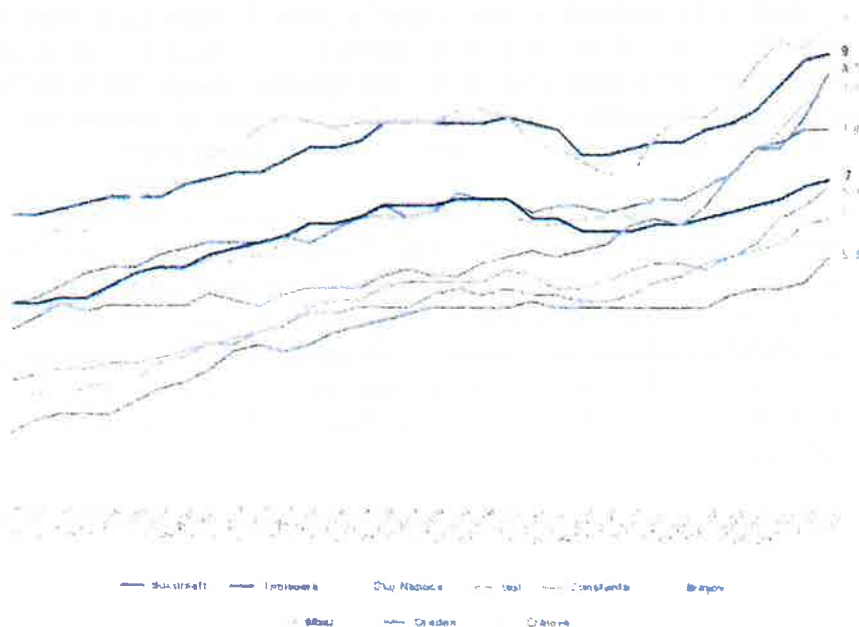
O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând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

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



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

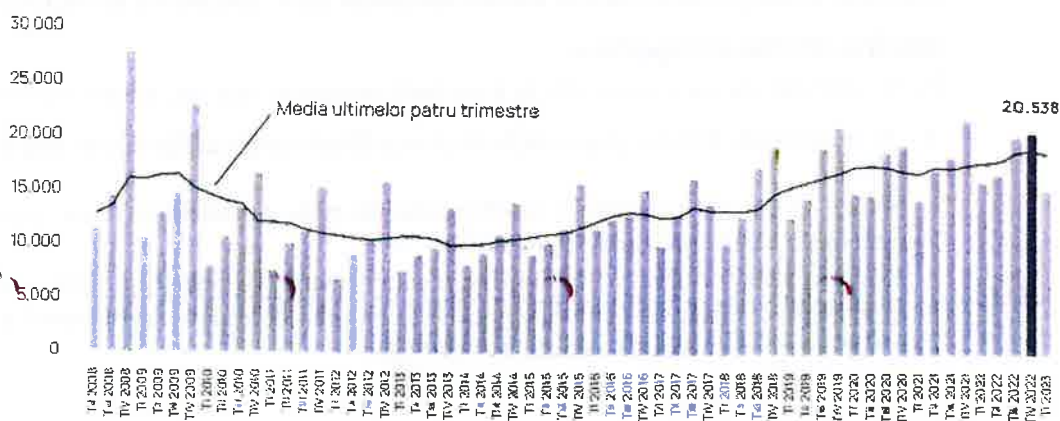
În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2023. În București, Brașov, Constanța,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



CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

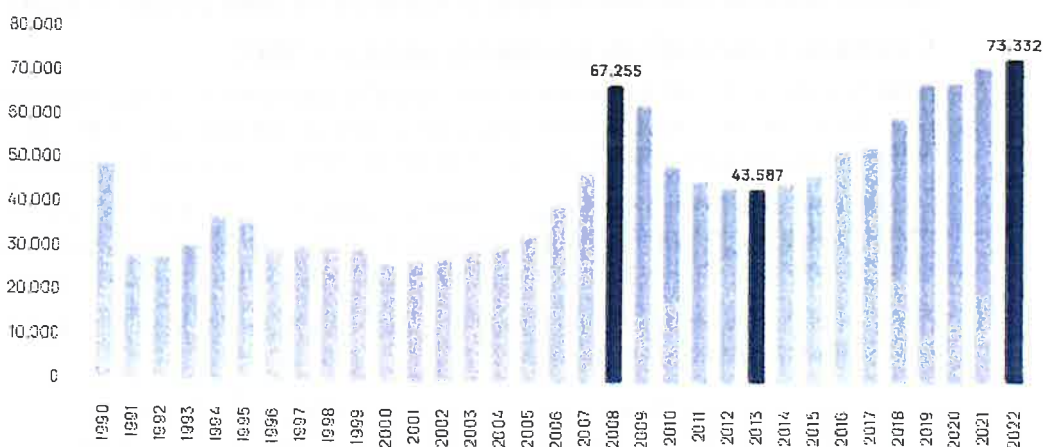
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul I din 2023, o tendință generală de ușoară scădere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 15.329 de unități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

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



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Analiza ofertei competitive

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

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

Analiza echilibrului

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

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

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

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

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

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



Evaluarea

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

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

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

Evaluarea terenului

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

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

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



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

Selectarea și aplicarea metodei

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

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Nr. comparabilă		1	2	3
Suprafață (mp)	3,850	500	674	495
Preț de vânzare (Euro/mp)		20.00	20.00	23.00
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	5%	1.00	1.00	1.15
Preț ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață construită construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19.00	19.00	21.85
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Beiuș, str. 1 Decembrie 1918	Beiuș, zona str. Burgundia Mică	Beiuș, zona str. Burgundia Mică	Beiuș, str. Burgundia Mare, zona Piața animale
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	superior	superior
Ajustări (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		-2	-1.9	-2
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17.10	17.10	19.67
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	3,850	500	674	495
Ajustări (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustări (Euro)		-0.9	-0.9	-1.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.25	16.25	18.68
Tip acces	strada asfaltată	strada pietruită	strada pietruită	strada asfaltată
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	inferior	similar



Ajustări (%)		10%	10%	0%
Ajustări (Euro)		1.6	1.5	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17.87	17.87	18.68
Front stradal (m) & raport al laturilor	inclus	inclus	inclus	inclus
* formă parcelă	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		-0.1	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17.77	17.87	18.68
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17.77	17.87	18.68
UTILITATI				
Utilități	la limita	la limita	la limita	la limita
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17.77	17.87	18.68
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	arabil (mixt)	mixtă	mixtă	mixtă
Ajustări (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustări (Euro)		-3	-3	-3
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		15.10	15.19	15.88
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		15.10	15.19	15.88
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	-3.90	-3.81	-5.97
Ajustare totală netă procentuală	%	-19%	-19%	-26%
Ajustare totală brută	Euro/mp	7.14	7.06	5.97
Ajustare totală brută	%	36%	35%	26%
Număr ajustări		5	4	3
* Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim	
		15.10	15.88	
Curs valutar la 02.08.2024		1 Euro =	4.9753	
Indicație asupra valorii	Euro/mp	15.88		
	Euro	61,138		
	Lei	304,180		

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



Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

61.138 EUR
(echivalent a 304.180 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

02.08.2024

Prin Bala Florin-Cristian

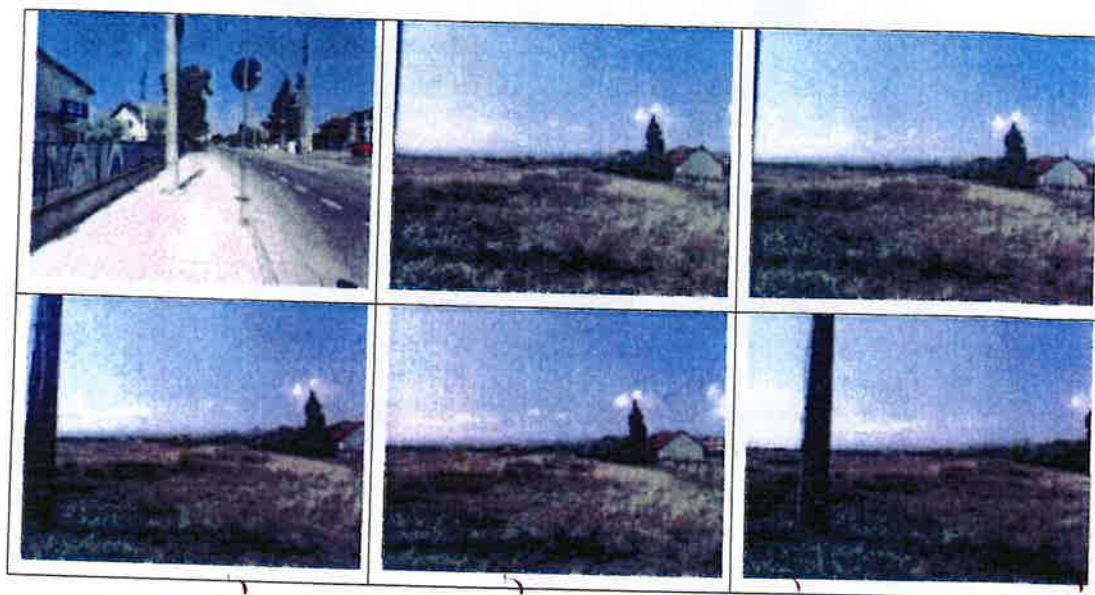
Evaluator autorizat

Parafa 18502



Anexe

Fotografii suplimentare



Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

Comparabile pentru evaluarea terenului



Proprietar
Anonim
0744 243 558

+40

Amplasament la limita mlaștii

Sunt interesată de achiziția în de
vânzare și asigură să fac o vizionare
Aștept cu interes răspunsul dvs
Mulțumesc

Amplasament la limita mlaștii
Distanța până la drumul național

Trimite mesajul

Raportează

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

10 000 €

9 Bani / m²

20 €/m²

Propune un preț

Rata estimată
247 RON / luna

Avans
7.425 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	500 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	500 m
Vizionare la distanță	Google Maps	Tip vânzător	privat

Descriere

Detalii

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

Amplasament la limita mlaștii

Un teren atât în zona centrală, cât și în zona de dezvoltare a orașului. Aștept cu interes răspunsul dvs
Mulțumesc



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-cf-in-beius-2-parcele-500-674-mp-20-euro-IDoeaq.html? gl=1*1s8r08b* ga*NDQxNTE3MDYzLjE2OTk5Njk2NDI.* ga NK3K3T1FT5*MTcxMjMwMzU0MS40LjAuMTcxMjMwMzU0MS4wLjAuMA..



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

10 000 €

10000 RON

20 €/mp

Propune un preț

Rata escomă:
247 RON /luna

Avans:
7.425 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	500 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	urbana	Dimensiune	500 m
Vizionare la distanță		Tip vânzare	privat

Descriere

Ocazie!

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

Această oportunitate este foarte rară

Un teren adiacent unei din cele mai bune zone din Beius, unde s-au construit multe case. Aici ai un mare avantaj! Acest teren poate fi folosit pentru orice proiect.



Publicitate

KIWI K FINANCE
Expert în ajut la credit

Unu ai nevoie de credit? Ai nevoie de ajutor la credit?

AVANSUL DE ÎMPRUMUT 11650 Lei

VALOAREA ÎMPRUMUTULUI 360 Lei

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-cf-in-beius-2-parcele-500-674-mp-20-euro-IDoaeq.html? gl=1*1s8r08b* ga*NDQxNTE3MDYzLjE2OTk5Njk2NDI.* ga NK3K3T1FT5*MTcxMjMwMzU0MS40LiAuMTcxMjMwMzU0MS4wLjAuMA..



PRIVAT ⓘ

Anca

Pe 1 oct. anul publicat: 2012

Adresa: Timisoara 2100

Trimite mesaj

☎ 077 016 2580

Mă mai interesează anunțul de acest vânzător >

LOCALITATE

Beius,
Bihor

RE
C
U

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmări, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Postat 13 martie 2024

Teren intravilan Beius parcele 495 mp

23 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 495 m²

Extravilan: extravilan; intravilan

DESCRIERE

Vând parcele de teren intravilan în Beius la ieșirea spre Nimsești de 495 mp sau mai mari, vizavi de fostă piață de animale. Pentru detalii vă rog contact telefonic.
Prețul este de 23 euro/mp ușor negociabil.

PUBLICITATE



PUBLICITATE

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



Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104470 COPIE

Carte Funciară Nr. 104470 Beius

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Beius, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
41	104470	3.850	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29201 / 04/12/2018		
Act Notarial nr. 5750, din 03/12/2018 emis de N.P. Bodea Raluca Giorgia;		
B1	Se înființează cartea funciară 104470 a imobilului cu numărul cadastral 104470/Beius, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100473 înscris în cartea funciară 100473;	A1
Plan Cadastral nr. 13129, din 01/01/2006 emis de OCP1 BIHOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare în seria rang încheierii de intabulare nr. 2562/2003, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) SC ANTONELLA S.R.L.-CU SEZIUL IN BEIUS		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100473/Beius, înscrisa prin încheierea nr. 7769 din 24/11/2006; (provenita din conversia CF 234 NOR)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 104470 Comuna/Oraș/Municipiu: Beius

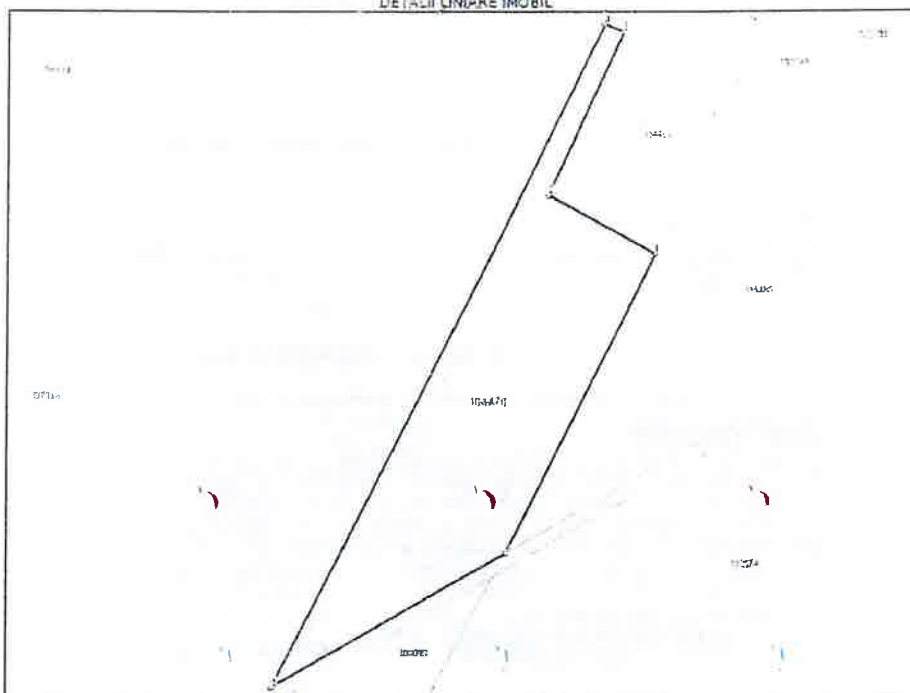
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104470	3.650	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Instr. vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	217	-	-	-	
2	arabil	DA	3.633	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	28.936
2	3	41.211
3	4	4.803
4	5	171.937
5	6	63.793



Carte Funciară Nr. 104470 Comuna/Oraș/Municipiu, Beius

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (= (m)
6	1	77.775

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



ROMÂNIA
JUDEȚUL - BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI - BEIUȘ

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 din 01.03.2004

În scopul : OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA
IMOBILIARĂ A TERENURILOR CU NR. CAD. 100002 ȘI NR. CAD. 104470

Ca urmare a cererii adresate de SC ANTONELLA SRL cu domiciliul/sediul în
județul Bihor, comuna Draganesti, sat Mizies, nr. 3 sectorul cod poștal - bl. -
sc. et. ap. telefon/fax înregistrată la nr. 8140 din 22.07.2024

Pentru imobilul-teren și/sau construcții-situat în județul Bihor
municipiul Beiuș satul sectorul
cod poștal 415200 strada Beiuș, str. 1 Decembrie 1918 nr. bl. sc. -
et. - sau identificat prin plan cadastral actualizat și extras de Carte Funciara pentru
informare.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza
PUG, aprobat cu Hotărârea Consiliului local Beiuș nr. 12/26.07.2000

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

-situarea imobilelor: terenurile cu nr. cad. 100002 și nr. cad. 104470 sunt situate
în intravilanul municipiului Beiuș

-dreptul de proprietate: Conform CF 100002 rezultă că terenul cu nr. cad.
100002 în suprafață de 5749 mp este proprietatea SC ANTONELLA SRL.

-imobilul nu are sarcini înscrise în CF, nu este monument și nu se afla în zona de
protecție a monumentelor istorice.

Conform CF 104470 rezultă că terenul cu nr. cad. 104470 în suprafață de 3850
mp este proprietatea SC ANTONELLA SRL.

-imobilul nu are sarcini înscrise în CF, nu este monument și nu se afla în zona de
protecție a monumentelor istorice.

2.REGIMUL ECONOMIC:

-folosinta actuala: teren cu categoria de folosinta arabil.

-destinația stabilită prin PUG și UTR nr. 7 : zona cu destinația unități
industriale mică industrie și depozite - indicativ I 7, cu interdicție temporară de
construcție până la eliberarea studiilor de specialitate PUZ sau PUD sau până la
eliminarea factorilor de risc

- conform zonării fiscale a municipiului Beius -zona C-

5. REGIMUL TEHNIC:

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

Conform RI.U aprobat:

Imobilul cu nr. cad. 104455 este situat in zona unitati industriale, mica industrie si depozite- indicat 17 - subzona care va fi autorizata pe baza de documentarii de urbanism de tip PUD/PIUZ.

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

- Interdictii temporare de construire:

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

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

Interdictii permanente de construire:

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

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

Amplasarea fata de aliniament:

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

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

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

Amplasarea in interiorul parcelei:

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

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

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

Distanțele dintre cladiri nealaturate de pe aceeași parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire salubritate, securitate etc.

Racordarea la rețele tehnico edilitare existente. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Pot maxim admis 50% și C.U.T. 1,5

Înălțimea maximă la cornișă, de înălțare în zona I/A este stabilită după caz, în funcție de caracteristicile zonei rezidențiale maxim 15 m. Pentru construcții cu vecinătăți înalte în zona de locuințe L.M. înălțimea



14.07.2024

construcțiilor la cornisa nu va depăși 10 m în cazul în care se dorește depășirea nivelului de maltime propriu
acesta se va susține printr-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA A
TERENURILOR CU NR. CAD. 100002 SI NR. CAD. 104470

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

PRIMAR,
E. POPA GABRIEL CATALIN

SECRETAR,
Cons. Jr. SCROEAN STELIANA ALINA

ARHITECT SEF
Arh. PANTIS IONUT MIRCEA

Achitat taxa de 108 lei, conform chitanței nr. 5251 din 22.07.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104470 Beiuș

Nr. cerere 28470
Ziua 18
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100177284528



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Beiuș, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104470	3.850	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29201 / 04/12/2018		
Act Notarial nr. 5750, din 03/12/2018 emis de N.P Bodea Raluca Giorgiana;		
B1	Se înființează cartea funciara 104470 a imobilului cu numărul cadastral 104470/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100473 înscris în cartea funciara 100473;	A1
Plan Cadastral nr. 13129, din 01/01/2006 emis de OCPI BIHOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare în seria rang. încheierii de intabulare nr. 2582/2003, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) SC ANTONELLA S.R.L-CU SEDIUL ÎN BEIUȘ		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100473/Beiuș, înscrisa prin încheierea nr. 7769 din 24/11/2006; (provenita din conversia CF 234 NDF)		

C. Partea III. SARCINI .

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





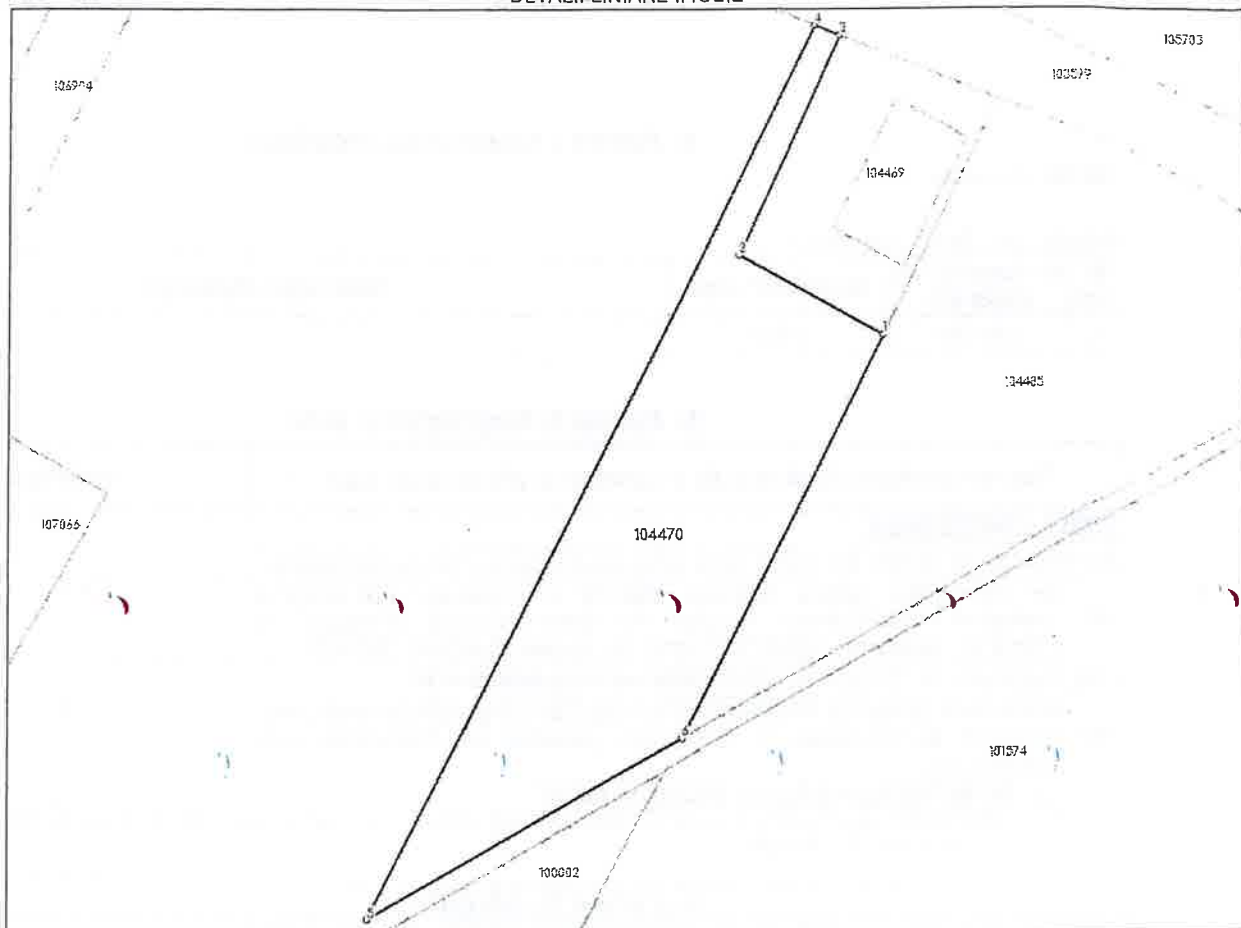
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104470	3.850	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	217	-	-	-	
2	arabil	DA	3.633	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.936
2	3	41.211
3	4	4.803
4	5	171.937
5	6	63.793

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	77.775

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/09/2024, 13:18



Președinte de ședință
Popa Dorina
[Signature]



Secretar General
Scribău Steliana Alina
[Signature]

