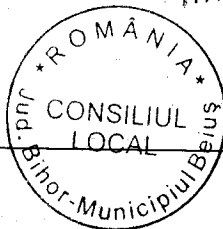




PATRIMONIUL



ANEXA 3 la HCL NR 235 / 28.11.2024

0722 180 242 / 0742 837 883

office@evaluare-patrimoniu.ro

www.evaluare-patrimoniu.ro

Data raport 18.11.2024

12790

2011

2024



RAPORT DE EVALUARE Proprietate imobiliară

Parcela de teren
intravilan și construcții
afere (magazie și
atelier) – nr. CF.
100074, nr. cad. 69

Municipiul Beiuș, str.
Piața Samuil Vulcan,
nr. 22, jud. Bihor

Proprietar: SC Layon
Agat 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 Dibacris Appraisal Services SRL în calitate de Evaluator și Primăriei Municipiului Beiuș, Jud. Bihor în calitate de Client și Destinatar

Cuprins

1. Termenii de referință	8
1.1. Identificarea evaluatorului	8
1.2. Identificarea clientului	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	9
1.4. Activul supus evaluării	9
1.5. Moneda evaluării	9
1.6. Scopul evaluării	10
1.7. Tipul valorii și data evaluării	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	10
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	11
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	11
1.12. Descrierea raportului	13
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	13
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV	14
2. Prezentarea datelor	15
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	15
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	16
3. Analiza pieței imobiliare specifice	19
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	19
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței	20
3.3. Fapte curente	21
3.4. Analiza cererii solvabile	31
3.5. Analiza ofertei competitive	31
3.6. Analiza echilibrului	31
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	31
4. Evaluarea	32
4.1. Evaluarea terenului	32
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	36
6. Anexa	44
6.1. Anexa foto	45
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)	45
6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	48

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 vederea exproprierii cu utilitate publică, conform Legii nr. 255/14.12.2010.

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 în suprafață de 715 mp din totalul de 1.409 mp și construcții aferente (magazie - 73 mp și atelier - 15 mp) – nr. CF 100074, nr. cad. 69”, situată în municipiul Beiuș, str. Piața Samuil Vulcan, nr. 22, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 715 mp din totalul de 1.409 mp.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Magazie – Scd 73 mp și Atelier – Scd 15 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
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 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate. Rezultatele obținute sunt prezentate în tabelul următor:

În baza rezultatului metodei prezentate, metoda comparației directe, 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 a **parcelei de teren intravilan**, la data de **18.11.2024**, este:

43.069 EUR
(echivalent a 214.337 LEI)

- Conform Articolului 5 din Legea nr. 255/14 decembrie 2010, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator se stabilesc pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile;
- În conformitate cu Grila Notarilor Publici, aferentă anului 2024, și emisă de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR), pentru un teren intravilan situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, zona centrală, valoarea orientativă este de 194 LEI/mp.
- Valoarea orientativă de 194 LEI/mp de teren intravilan este valabilă până la suprafețe de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 30%. Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp, se reduc cu 45%.

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL ORAȘELOR
(în Lei/mp)¹⁾

Tabelul nr.12

ORAȘUL	LOCALITĂȚI ARONDATE	Zona	Cu Utilități	Fără utilități pe stradă în dreptul pareelei
BEIUȘ		Centrală	194	-
		Periferică	119	106
		Vile de peste Cris	28	19
		Delani	44	25
ȘTEI			83	39
VĂȘCĂU	VĂȘCAU		24	12
	CAMP		7	4
	CAMP - MOȚ		7	4
	COLEȘTI		7	4
	VARZARII DE JOS		11	9
	VARZARII DE SUS		9	7
NUCET	NUCET		14	12
	BAIȚA		13	11
	BAIȚA PLAI		10	8

¹⁾ Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp.
Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 30%.
Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp se reduc cu 45%.

- Astfel, în conformitate cu Grila Notarilor Publici 2024, s-a realizat următorul calcul:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / Nr. topo	Localitate	St (mp)	VU (<1.000 mp) (LEI/mp)	VU (<3.000 mp) (LEI/mp)	VU (>3.000 mp) (LEI/mp)
1	Teren Intravilan	69	Beiuș	715	194,00	135,80	106,70

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / nr. topo	Localitate	St (mp)	VP (<1.000 mp) (LEI)	VP (<3.000 mp) (LEI)	VP Totala (LEI)	VU Totala (LEI/mp)
1	Teren Intravilan	69	Beiuș	715	138.710	-	138.710	194,00

- Valoarea **parcelei de teren intravilan**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

138.710 LEI

- Conform Articolului 5 din Legea nr. 255/14 decembrie 2010, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator se stabilesc pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile;
- În conformitate cu Grila Notarilor Publici, aferentă anului 2024, și emisă de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR), pentru spații industriale din zidărie mixta situate în municipiul Beiuș, jud. Bihor, zona centrală, valoarea orientativă este de 600 LEI/mp.
- Valoarea orientativă de 600 LEI/mp de spațiu industrial din zidărie mixtă este valabilă pentru construcțiile mai noi de anul 1990. Valorile construcțiilor mai vechi de anul 1990, se reduc cu 25%.

SPAȚII DE PRODUCȚIE, DEPOZITE, ALTE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ^{(1) (2)}
(în Lei/mp Scd)

Tabelul nr.7

AMPLASAMENT	ZONA	MATERIALE DE CONSTRUCȚIE			
		CĂRĂMIDĂ ȘI/SAU BCA, BOLTARI	ZIDĂRIE MIXTĂ ⁽³⁾	METAL ⁽⁴⁾	PANOURI SANDVICH
BEIUȘ	Centrală	940	600	800	830
	Periferică	900	600	700	760
	Delani	800	500	600	620
ȘTEI		800	600	500	540
VAȘCĂU		550	500	500	540
NUCET		550	440	500	540
ALTE LOCALITĂȚI		550	390	440	480

⁽¹⁾ -Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990

⁽²⁾ -Valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 130 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).

⁽³⁾ -Realizată din vâioagă cu cărămidă sau boltari

⁽⁴⁾ - Pentru șoproanele metalice fără zidării exterioare din valoarea orientativă din tabel se scade 35%.

***Notă:** pentru stabilirea valorii spațiilor industriale destinate producției (fabrici) se recomandă întocmirea unui raport de evaluare.

- Astfel, în conformitate cu Grila Notarilor Publici 2024, s-a realizat următorul calcul:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / Nr. topo	Localitate	Scd (mp)	VU (după 1990) (LEI/mp)	VU (înainte de 1990) (LEI/mp)
1	Magazie	69	Beiuș	73	600,00	450,00
2	Atelier	69	Beiuș	15	600,00	450,00

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / nr. topo	Localitate	Scd (mp)	VP (înainte de 1990) (LEI)	VP Totala (LEI)
1	Magazie	69	Beiuș	73	450,00	32.850,00
2	Atelier	69	Beiuș	15	450,00	6.750,00

- Valoarea **construcțiilor industriale (magazie și atelier)**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

39.600 LEI

- Valoarea **proprietății imobiliare (teren + construcții)**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

178.310 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

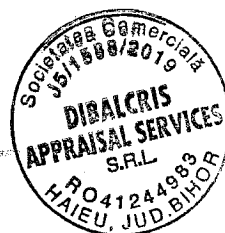
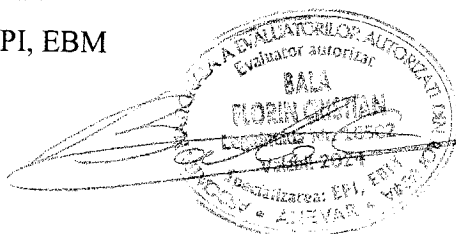
DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

18.11.2024

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM

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/tabloul-asociației>).

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.

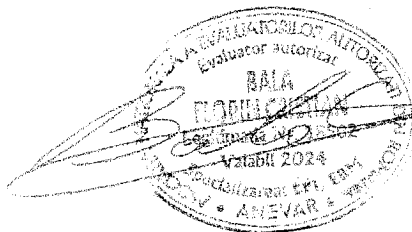
DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

18.11.2024

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM

Parafa 18502



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 în suprafață de 715 mp din totalul de 1.409 mp și construcții aferente (magazie - 73 mp și atelier - 15 mp) – nr. CF 100074, nr. cad. 69”, situată în Beiuș, str. Piața Samuil Vulcan, nr. 22, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 715 mp din totalul de 1.409 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Magazie – Scd 73 mp și Atelier – Scd 15 mp	-	-	-
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 vederea exproprierii cu utilitate publică, conform Legii nr. 255/14.12.2010.

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", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

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

Data evaluării

Data evaluării este 18.11.2024; 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 4,9764 RON pentru 1 EUR; data raportului este 18.11.2024.

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.
Inspecția 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;
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - 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 neconformitate, 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, neexpuse 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 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

- În cazul prezentei evaluări nu a fost necesar formularea de ipoteze speciale semnificative.

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:

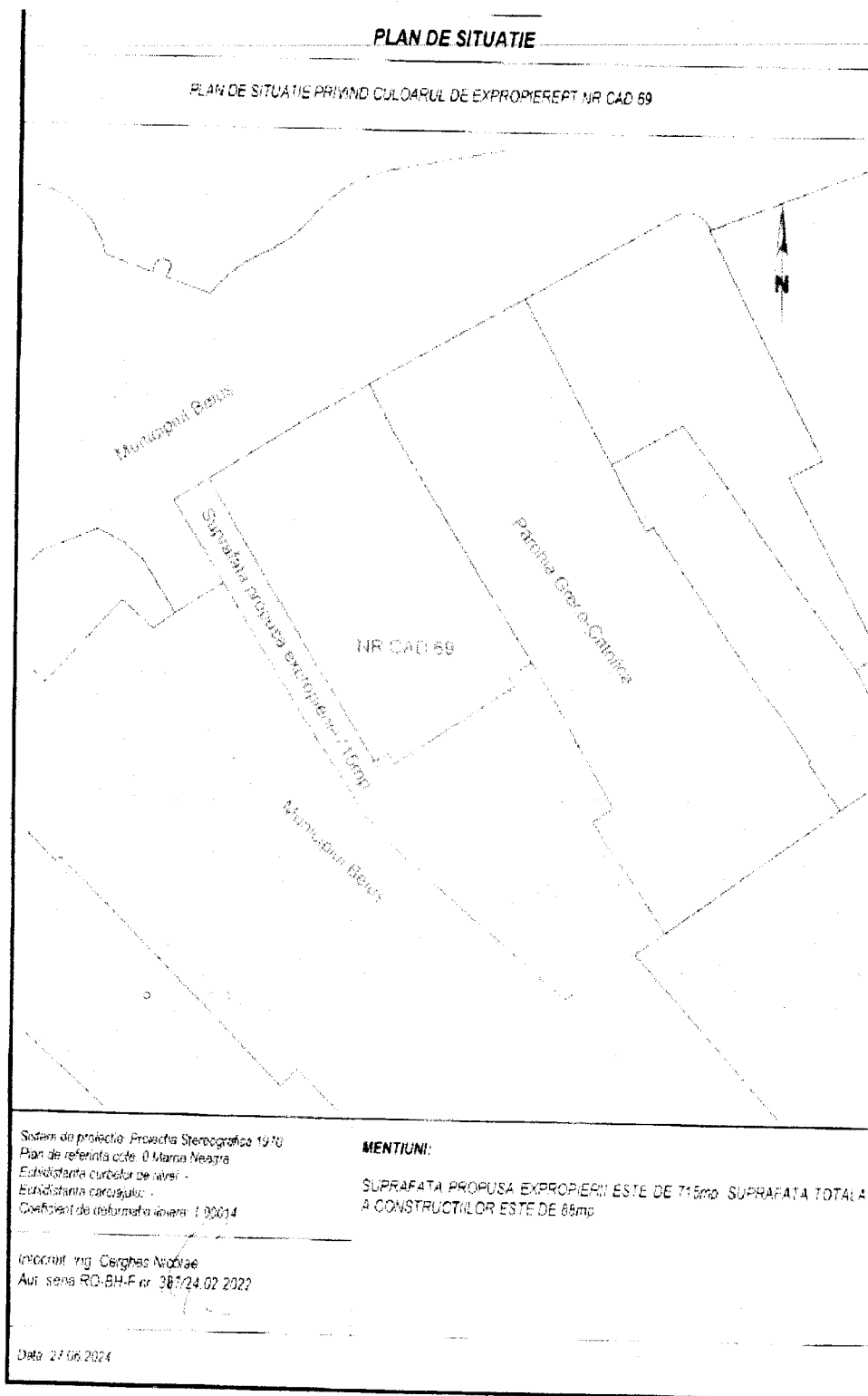
- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare 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 Abordări și metode de evaluare (IVS 105).
- 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, str. Piața Samuil Vulcan, nr. 22, jud. Bihor, în intravilanul municipiului și poate să fie identificat astfel:



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

Nr. CF	Nr. cad./nr. topo	Teren (St în mp)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfășurată (Ad în mp)
100074	69	715 mp din totalul de 1.409 mp	Magazie si Atelier	88 mp (73 mp Magazie si 15 mp Atelier)	88 mp (73 mp Magazie si 15 mp Atelier)

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

Specificație	Nr.	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	100074	✓	Nu este cazul
Plan de Situație	-	✓	întocmit de ing. Cergheș Nicolae

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.

Beiușul este atestat ca așezare înainte de anul 1096. Ca oraș a existat dinainte 1241, dovadă fiind că la 1241 se vorbește de un district al Beiușului complet pustiit de tătari în timpul invaziilor de la 1241–1246. În documentele din perioada 1291-1242 localitatea apare cu toponimele Benenus, Benens, Belenus, Voyuoda de Bivinis sau Belenyes, indicand o regiune cu zimbri. Până la începutul secolului al XX-lea s-a folosit mai mult denumirea de Binș (și continuă să fie numit așa în graiul regiunii).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Beiuș se ridică la 9.745 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.667 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (81,3%), cu minorități de maghiari (5,03%) și romi (4,88%), iar pentru 8,42% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (72,93%), cu minorități de penticostali (6,48%), reformați (4,08%), greco-catolici (1,85%), bapțiști (1,78%) și romano-catolici (1,44%), iar pentru 9,59% nu se cunoaște apartenența confesională.

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

- zonă mixtă (rezidențial-comercială)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una ultracentrală, cu un nivel de importanță mare
- cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- din punct de vedere economic, **zona este una dezvoltată**, aici (în zona) fiind amplasate **proprietăți rezidențiale și comerciale**, existând **posibilitatea redusă să se mai dezvolte și alte "unități"** (teren liber foarte puțin, cu **posibilitate scăzută de construire a noi clădiri**).
- **clădirile de pe proprietățile din zonă au vechime medie, neexistând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.**

Teren intravilan, loc. Beiuș, jud. Bihor – 715 mp din totalul de 1.409 mp		
Identificare	Adresa / Localizare	loc. Beiuș, jud. Bihor
	Nr. inventar	-
	Tip teren	intravilan
	Zonare in cadrul localității	ultracentral
	Suprafața (mp)	715 mp din totalul de 1.409 mp
	Front stradal	da - direct din strada principala
	Utilități	Pachet complet
Particularități	Nu este cazul	
Înscris în CF nr. 100074, nr. cad. 69		

Amplasamentul este materializat printr-un teren intravilan cu suprafață de 715 mp din totalul de 1.409 mp, amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată și construcțiile aferent (Magazie și Atelier); el are următoarele caracteristici:

- acces direct din strada principală
- branșamente la utilități
- împrejmuire și alte amenajări

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- acces din stradă principală
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Date despre construcții

Pe terenul, subiect al evaluării, există mai multe construcții, două dintre acestea fac obiectul evaluării, este vorba despre o Magazie (Scd 73 mp) și Atelier (Scd 15 mp).

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 - Cu sarcini / ipotece	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 - șomaj scăzut - economie locală în creștere	Dezavantaje	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 - posibilități limitate pentru dezvoltări similare	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - suprafață adecvată utilizării curente - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - acces din calea de transport principală - fără expunere la pericole, cum ar fi inundații sau alunecări de teren.	Dezavantaje - formă nefavorabilă	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Caracteristicile construcțiilor	Avantaje	Dezavantaje	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
	- nu este cazul	- nu este cazul	

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una 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 fata, proprietatea evaluată este libera de construcții.

Tipul proprietății, identificarea pieței

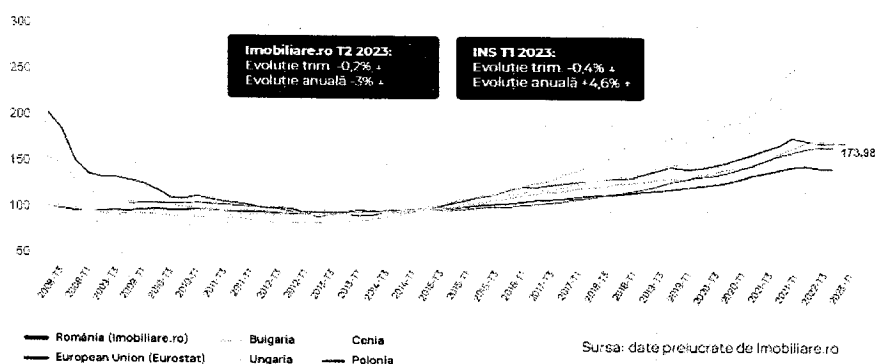
Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață mixtă, segmentul relevant fiind cel al proprietăților de tip teren intravilan, mixt fânețe si cu destinația drum. 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 Municipiului Beiuș și împrejurimi.

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%.

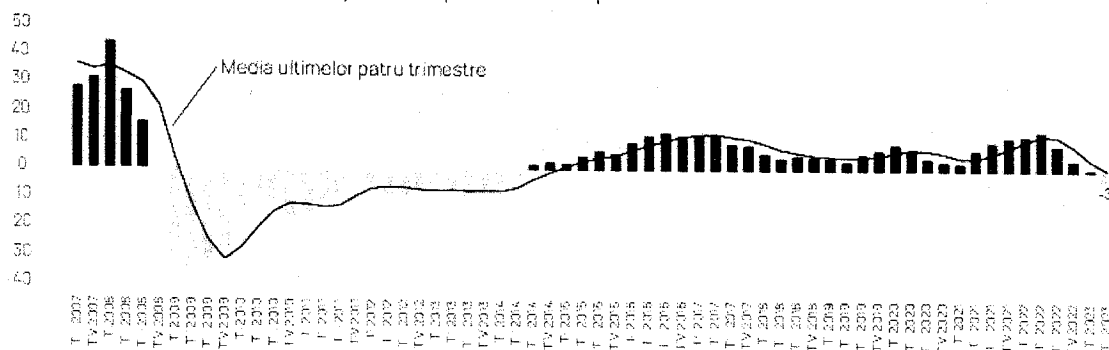
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE
(2015=100), date trimestriale



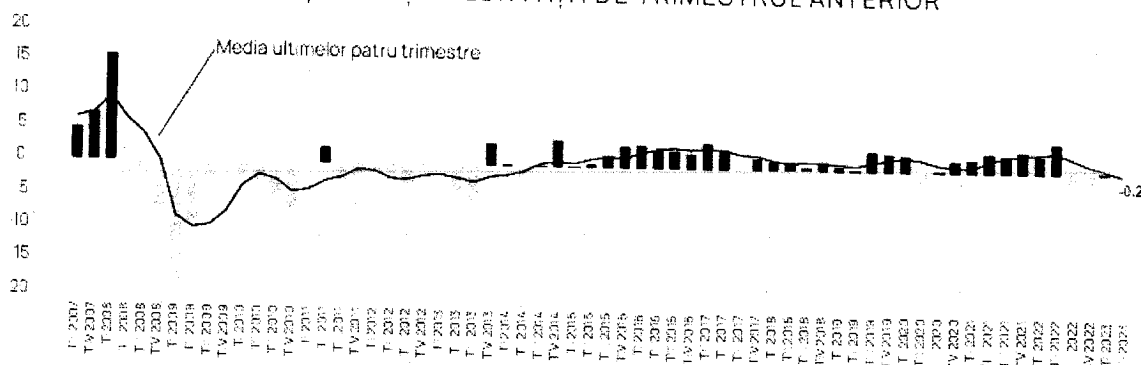
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

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.

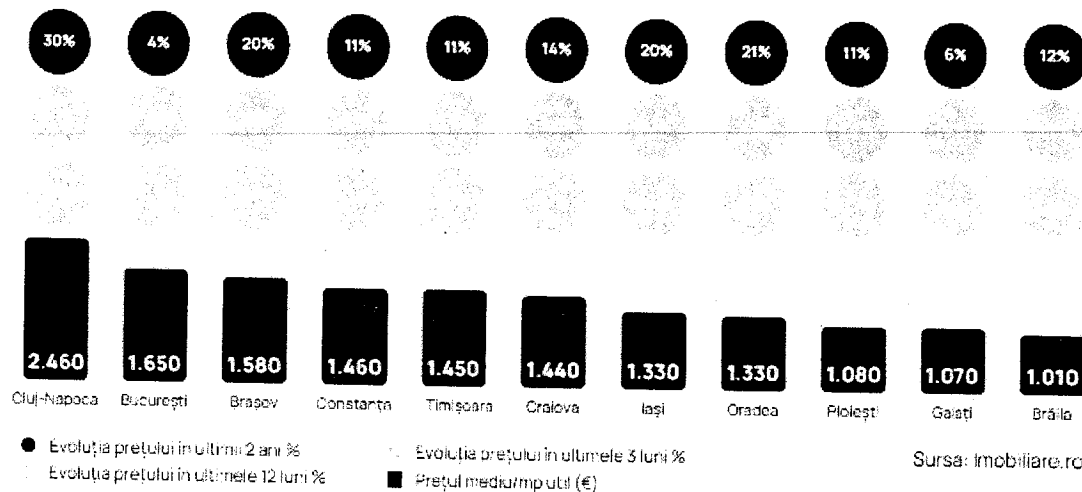
Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o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

Timișoara

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

Cluj-Napoca

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

Iași

0,8%	5,2%	5,8%
3%	0,6%	0,9%
1.955€	1.374 €	1.343€
Ultracentra/Centra	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

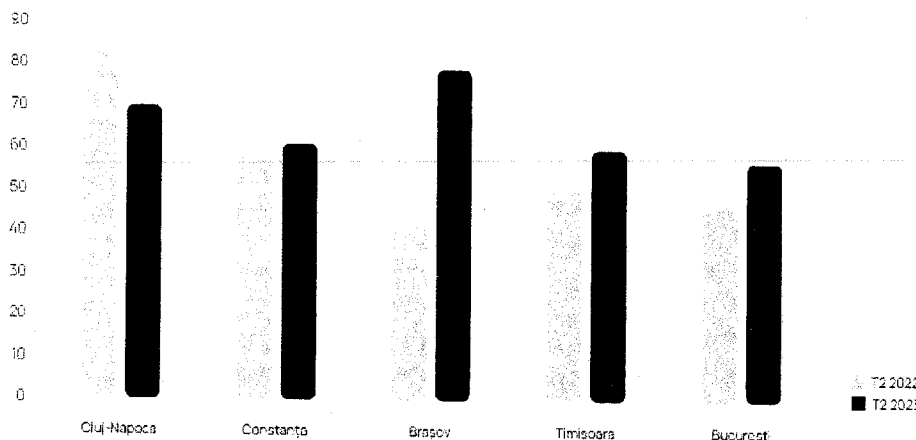
PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

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.

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

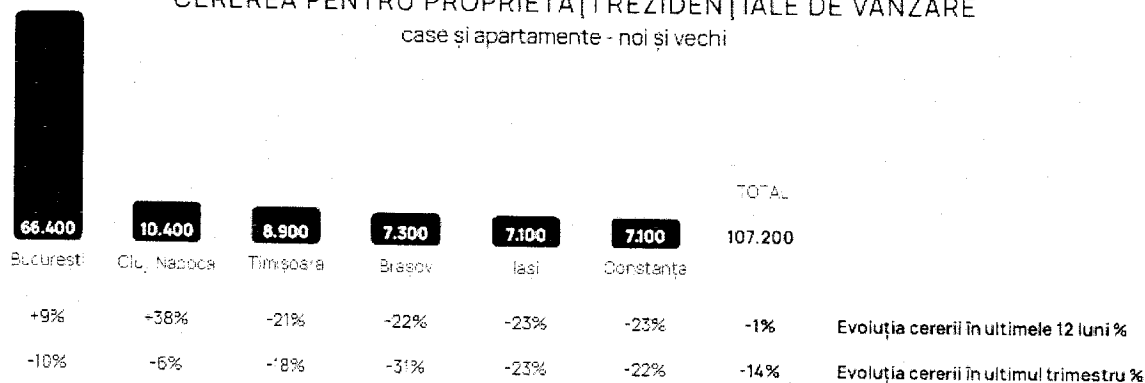
Apartamente și case la nivel național

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



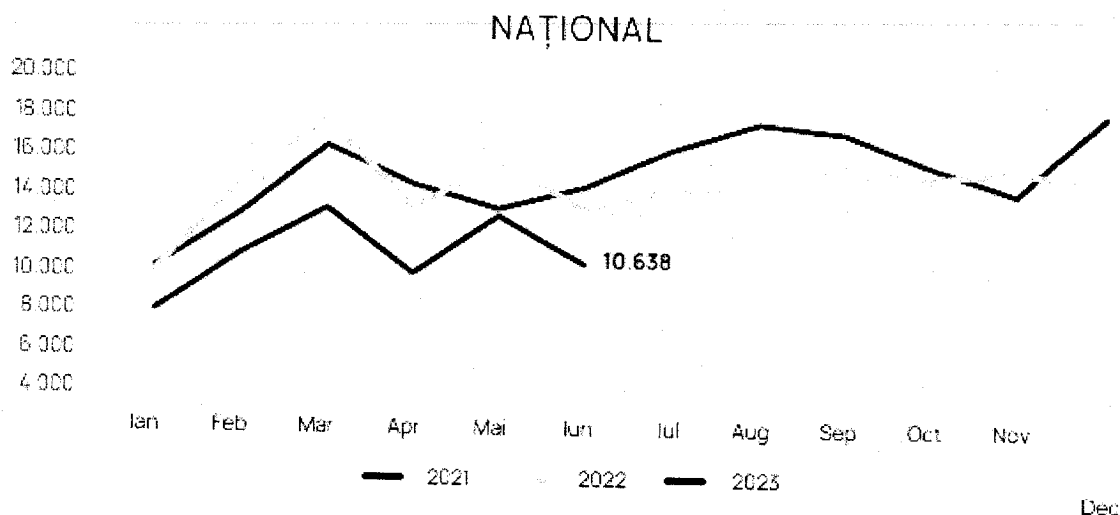
* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în baza u. Imobiliare.ro într-o anumită perioadă.

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

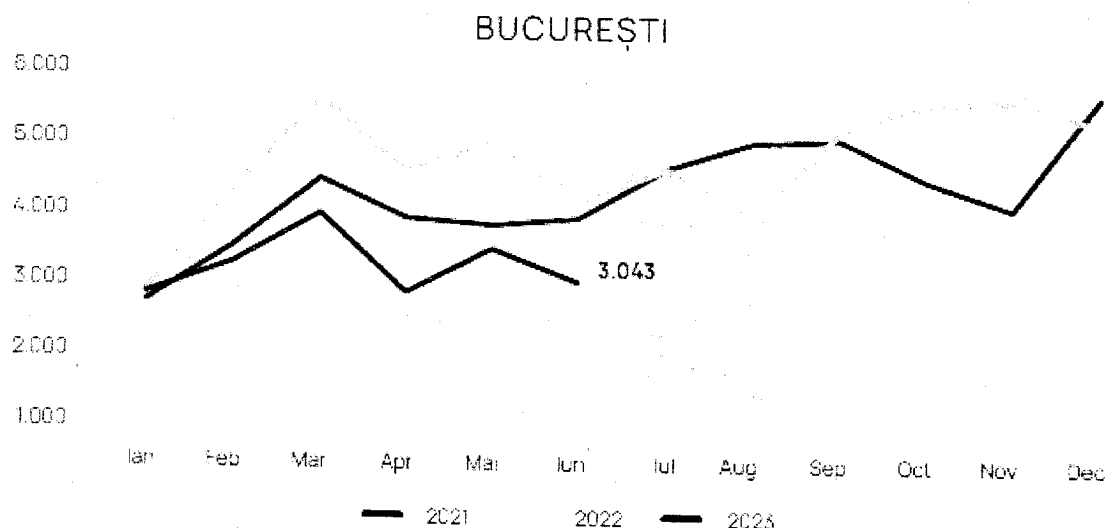
Sursa: Imobiliare.ro

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.



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

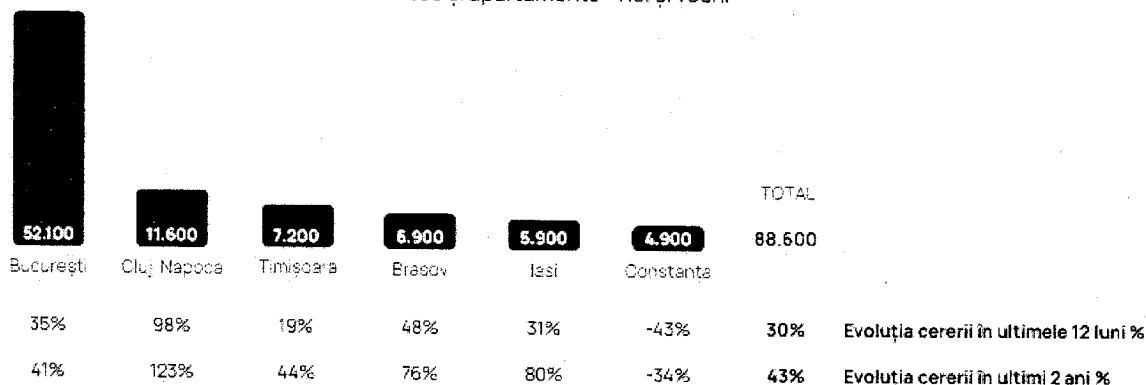
din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța.

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, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

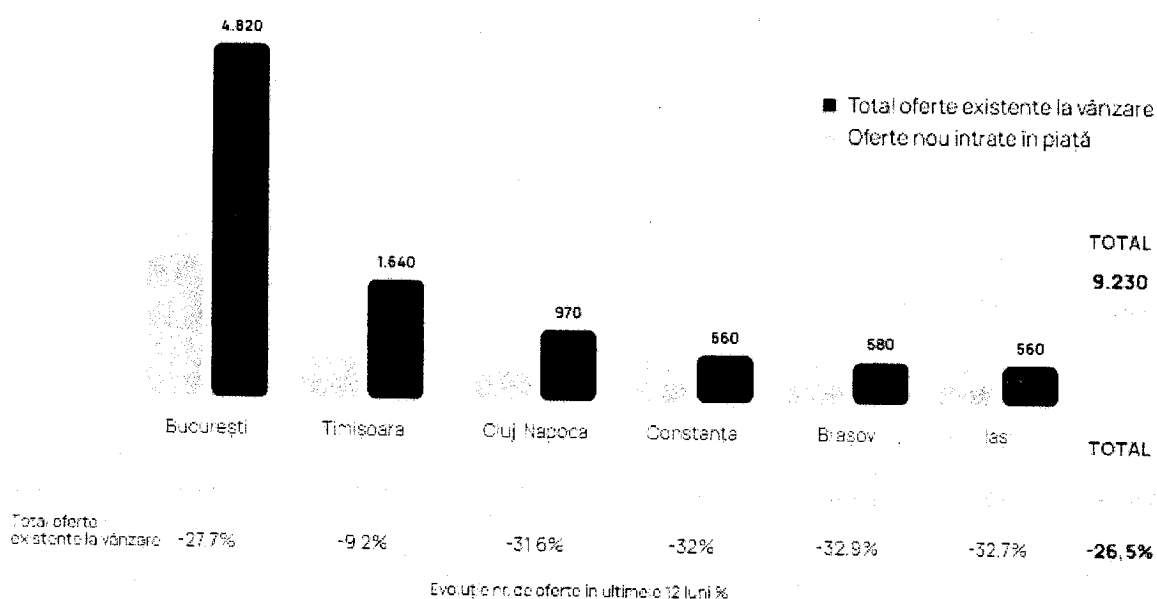
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

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 deprecieri ale 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



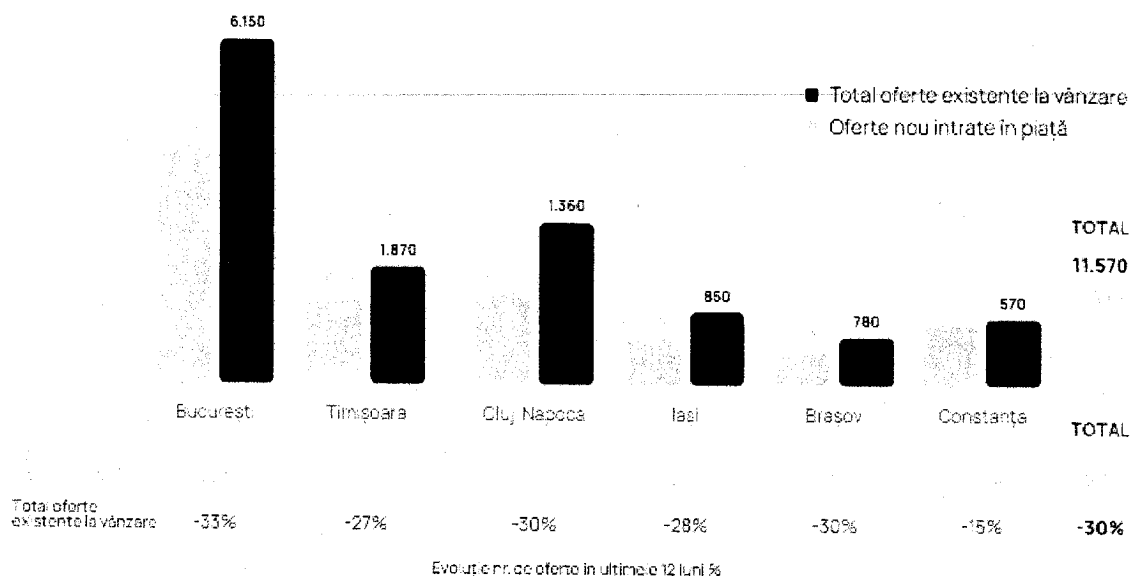
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

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).

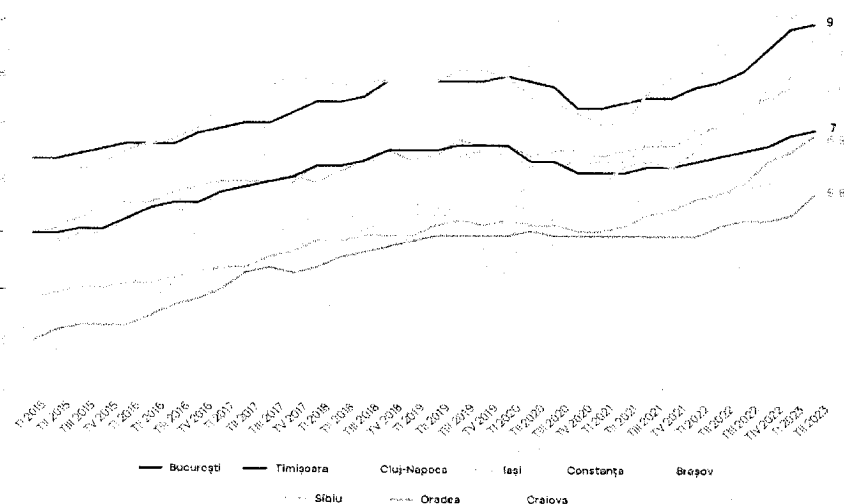
O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând 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 ORAȘE 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.

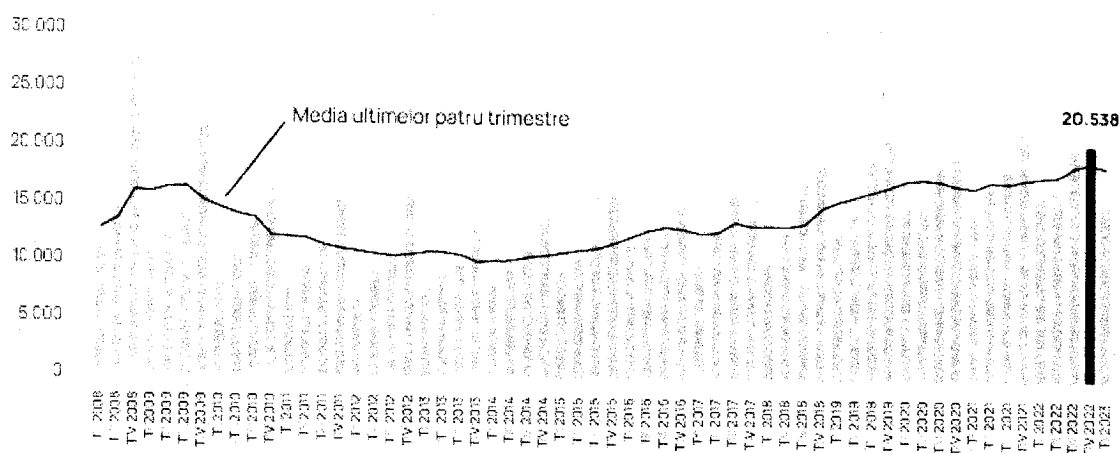


CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

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.

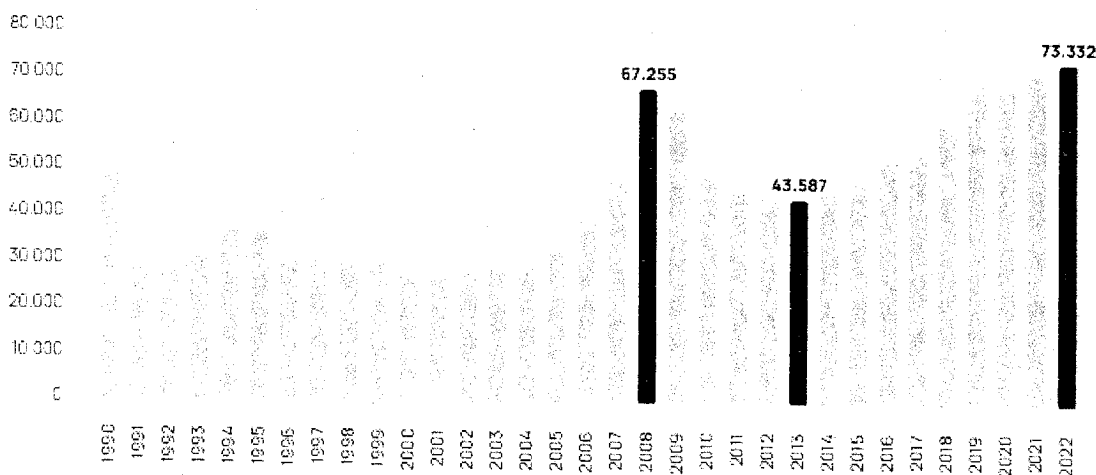
Tendința a fost descendentă, comparativ cu ultimul trimestru al anului 2022, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 20.538 de unități locative.

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 medie, 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, aceasta ar suscita un interes mare 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 nu 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) mediu; 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 mare decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a vânzătorului, 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 de piață, 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)	25	80	marjă de negociere de 5-15%

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 acestuia
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 localități

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 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/ofertele 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)	715	450	3,400	600
Preț de vânzare (Euro/mp)		30.00	28.59	63.00
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	5%	1.50	1.43	3.15
Preț ajustat (Euro/mp)		28.50	27.16	59.85
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)		28.50	27.16	59.85
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28.50	27.16	59.85
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28.50	27.16	59.85
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28.50	27.16	59.85
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)		28.50	27.16	59.85
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28.50	27.16	59.85
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Beiuș, zona ultracentrală	Beiuș, zona periferică	Beiuș, zona periferică	Beiuș, zona mediană
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	inferior	inferior
Ajustări (%)		30%	30%	10%
Ajustări (Euro)		9	8.1	6
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		37.05	35.31	65.84
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	715	450	3,400	600
Ajustări (%)		5%	15%	0%
Ajustări (Euro)		1.9	5.3	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		38.90	40.60	65.84
Tip acces	strada principală	strada secundară	drum pietruit	strada secundară
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	inferior	inferior

Ajustări (%)		10%	15%	10%
Ajustări (Euro)		3.9	6.1	6.5
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		42.79	46.70	72.29
Front stradal (m) & raport al laturilor	inclus	inclus	inclus	inclus
* formă parcelă	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustări (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		-4.4	-4.7	-7.2
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		38.41	42.03	65.06
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		38.41	42.03	65.06
UTILITATI				
Utilități	la limita	in apropiere	la limita	la limita
Ajustări (%)		10%	0%	0%
Ajustări (Euro)		3.8	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		42.25	42.03	65.06
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixta	mixtă	mixtă	rezidential
Ajustări (%)		0%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		0	0	-13
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		42.25	42.03	52.05
ALTELE				
Altele	imprejmuire si amenajari	nu	nu	imprejmuire si amenajari
Ajustări (%)		12.5%	12.5%	0%
Ajustări (Euro)		5.3	5.3	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		47.54	47.28	52.05
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	19.04	20.12	-7.80
Ajustare totală netă procentuală	%	63%	70%	-12%
Ajustare totală brută	Euro/mp	27.80	29.46	32.68
Ajustare totală brută	%	93%	103%	52%
Număr ajustări		6	5	4
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim	
		47.28	52.05	
Curs valutar la 18.11.2024		1 Euro =	4.9764	
Indicație asupra valorii	Euro/mp	47.54		
	Euro	33,991		
	Lei	169,153		

ELEMENTE DE COMPARAȚIE		FUNDAMENTAREA AJUSTĂRIILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI		
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.	
Restricții legale	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că acestea sunt amplasate în unități teritoriale de referință, caracterizate de indicatori urbanistici similari. Astfel, nu a fost necesar sa fie aplicate ajustări privind potențialul de dezvoltare din punct de vedere imobiliar.	
Condiții de finanțare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.	
Condiții de vânzare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.	
Condiții de piață	În urma analizei comparativă 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 pozitiv, fiind amplasate in zone/localități considerate inferioare din punct de vedere al localizării, fata de proprietatea subiect.	
CARACTERISTICI FIZICE		
Suprafață (mp)	Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv, având suprafețe mai mari decât proprietatea subiect si astfel necesitând investiții inițiale de amenajare mai mari, fapt ce constituie un dezavantaj, fata de proprietatea subiect.	
Tip acces & Front stradal	Toate Comparabilele au fost ajustate pozitiv, având acces din străzi secundare, fiind considerate astfel inferioare fata de proprietatea subiect, care are acces din strada principală.	
Raportul laturilor	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, având forme aprox. regulate, considerate superioare față de proprietatea subiect, care are o formă neregulată.	
Topografie	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.	
UTILITATI		
Utilități	Comparabila A a fost ajustată pozitiv având utilitățile disponibile doar în apropiere, considerată inferioară față de proprietate subiect, care are utilitățile disponibile la limita ei.	
UTILIZARE/ZONARE		
Utilizare/Zonare	Comparabila C a fost ajustată negativ, având o utilizare rezidențială, considerată superioară utilizării proprietății subiect, care este mixtă.	
ALTELE		
Altele	Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv deoarece nu beneficiază de împrejurimi, fiind considerate inferioare fata de proprietatea subiect, care beneficiază de împrejuruire si amenajări.	

Evaluarea construcțiilor

Are la baza estimarea valorii proprietății imobiliare adăugând la valoarea construcțiilor valoarea de piață a terenului (considerat liber). Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire totală (brută) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a clădirii la nivelul preturilor perioadei aprilie 2024;

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei cumulate.

Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Referitor la estimarea costurilor de înlocuire brute pentru clădirile și construcțiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate după cum urmează:

În cazul construcțiilor, costul de înlocuire brut al acestora a fost estimat prin înmulțirea suprafețelor cu costul brut unitar. Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza cataloagelor „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale”, autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, Ediția 2014 (și indicii de actualizare aferenți, pentru perioada 2023-2024).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mic decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Uzura fizică a fost determinată ca raport între vârsta actuală a construcțiilor și durata de viață totală a acestora. (Pentru elementele cu viață lungă, durata de viață s-a considerat de 100 de ani, pentru elementele cu viață medie și scurtă: durata de viață s-a considerat de 50-70 de ani pentru anvelopă, 35 de ani finisajele și 30 de ani instalațiile.
- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). Pentru elementele supuse evaluării nu s-a considerat depreciere funcțională.
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Magazie 73 mp
1. IDENTIFICARE

Proprietar	Layon Agat SRL
UAT	Beiuș, jud. Bihor
Denumire mijloc fix	Magazie 73 mp
Adresa, localizare, identificare	Beiuș, Piata Samuil Vulcan, nr. 22, jud. Bihor
Carte funciară	100074

2. DESCRIERE

Regim de înălțime	P
Suprafață construită (Sc) (mp)	73
Suprafață construită desfășurată (Sd) (mp)	73

3. DETERMINAREA VALORII JUSTE
ABORDAREA PRIN COST
Sursă

COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL

Determinarea costului de înlocuire / de reconstrucție

Denumire element - Simbol	Preț unitar		Preț total
6SCLDP1	1305.4963	lei/mp	95,301.23
Finisaj	697.89048	lei/mp	50,946.01
Cost unitar	2003	lei/mp	
Cost brut total	146,247	lei	402 €

Comentarii/Observații
Determinarea vârstei efective

vârstă efectivă	48	ani
------------------------	-----------	------------

Estimarea deprecierei fizice

Starea tehnică	Satisfacatoare	
GE 032-97 - Privind durata de viața	65	ani
Uzură fizică calculată	73.85%	
Depreciere fizică normală	107,998	lei

Determinarea valorii juste

Cost brut total		146,247
Depreciere fizică		107,998
	Lei	38,249
Valoarea Justa	Euro	7,686
	Euro/mp	105

Atelier 15 mp
1. IDENTIFICARE

Proprietar	Layon Agat SRL
UAT	Beiuș, jud. Bihor
Denumire mijloc fix	Atelier 15 mp
Adresa, localizare, identificare	Beiuș, Piata Samuil Vulcan, nr. 22, jud. Bihor
Carte funciară	100074

2. DESCRIERE

Regim de înălțime	P
Suprafață construită (Sc) (mp)	15
Suprafață construită desfășurată (Sd) (mp)	15

3. DETERMINAREA VALORII JUSTE
ABORDAREA PRIN COST

Sursă	COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - Editura IROVAL
--------------	--

Determinarea costului de înlocuire / de reconstrucție

Denumire element - Simbol	Preț unitar		Preț total
6SCLDP1	1305.4963	lei/mp	19,582.44
Finisaj	697.89048	lei/mp	10,468.36
Cost unitar	2003	lei/mp	
Cost brut total	30,051	lei	402 €

Comentarii/Observații
Determinarea vârstei efective

vârstă efectivă	50	ani
------------------------	-----------	------------

Estimarea deprecierei fizice

Starea tehnică	Satisfacatoare
GE 032-97 - Privind durata de viața	65 ani
Uzură fizică calculată	76.92%
Depreciere fizică normală	23,116 lei

Determinarea valorii juste

Cost brut total	30,051
Depreciere fizică	23,116
	Lei 6,935
Valoarea Justa	Euro 1,394
	Euro/mp 93

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

În baza rezultatului metodei prezentate, metoda comparației directe, 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 a **parcelei de teren intravilan cu destinația drum**, la data de **18.11.2024**, este:

43.069 EUR
(echivalent a 214.337 LEI)

- Conform Articolului 5 din Legea nr. 255/14 decembrie 2010, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator se stabilesc pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile;
- În conformitate cu Grila Notarilor Publici, aferentă anului 2024, și emisă de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR), pentru un teren intravilan situat în municipiul Beiuș, jud. Bihor, zona centrală, valoarea orientativă este de 194 LEI/mp.
- Valoarea orientativă de 194 LEI/mp de teren intravilan este valabilă până la suprafețe de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 30%. Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp, se reduc cu 45%.

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL ORAȘELOR
(în Lei/mp)⁽¹⁾

Tabelul nr.12

ORAȘUL	LOCALITĂȚI ARONDATE	Zona	Cu Utilități	Fără utilități pe stradă în dreptul parcele
BEIUȘ		Centrală	194	-
		Periferică	119	106
		Viile de peste Cris	28	19
		Delani	44	25
ȘTEI			83	39
VASCĂU	VASCĂU		24	12
	CAMP		7	4
	CAMP - MOT		7	4
	COLEȘTI		7	4
	VARZARII DE JOS		11	9
	VARZARII DE SUS		9	7
NUCET	NUCET		14	12
	BAIȚA		13	11
	BAIȚA PLAI		10	8

⁽¹⁾ Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp.
 Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 30%.
 Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp se reduc cu 45%.

- Astfel, în conformitate cu Grila Notarilor Publici 2024, s-a realizat următorul calcul:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / Nr. topo	Localitate	St (mp)	VU (<1.000 mp) (LEI/mp)	VU (<3.000 mp) (LEI/mp)	VU (>3.000 mp) (LEI/mp)
1	Teren Intravilan	69	Beiuș	715	194,00	135,80	106,70

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / nr. topo	Localitate	St (mp)	VP (<1.000 mp) (LEI)	VP (<3.000 mp) (LEI)	VP Totala (LEI)	VU Totala (LEI/mp)
1	Teren Intravilan	69	Beiuș	715	138.710	-	138.710	194,00

- Valoarea **parcelei de teren intravilan**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

138.710 LEI

- Conform Articolului 5 din Legea nr. 255/14 decembrie 2010, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator se stabilesc pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile;
- În conformitate cu Grila Notarilor Publici, aferentă anului 2024, și emisă de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR), pentru spații industriale din zidărie mixta situate în municipiul Beiuș, jud. Bihor, zona centrală, valoarea orientativă este de 600 LEI/mp.
- Valoarea orientativă de 600 LEI/mp de spațiu industrial din zidărie mixtă este valabilă pentru construcțiile mai noi de anul 1990. Valorile construcțiilor mai vechi de anul 1990, se reduc cu 25%.

SPAȚII DE PRODUCȚIE, DEPOZITE, ALTE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ^{(1) (2)}
(în Lei/mp Scd)

Tabelul nr.7

AMPLASAMENT	ZONA	MATERIALE DE CONSTRUCȚIE			
		CĂRĂMIDĂ ȘI/SAU BCA, BOLȚARI	ZIDĂRIE MIXTĂ ⁽³⁾	METAL ⁽⁴⁾	PANOURI SANDVICH
BEIUȘ	Centrală	940	600	800	830
	Periferică	900	600	700	760
	Delani	800	500	600	620
ȘTEI		800	600	500	540
VASCĂU		550	500	500	540
NUCET		550	440	500	540
ALTE LOCALITĂȚI		550	390	440	480

⁽¹⁾ - Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990

⁽²⁾ - Valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 130 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).

⁽³⁾ - Realizată din vâioagă cu cărămidă sau bolțari

⁽⁴⁾ - Pentru șoproanele metalice fără zidării exterioare din valoarea orientativă din tabel se scade 35%.

*Notă: pentru stabilirea valorii spațiilor industriale destinate producției (fabrice) se recomandă întocmirea unui raport de evaluare.

- Astfel, în conformitate cu Grila Notarilor Publici 2024, s-a realizat următorul calcul:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / Nr. topo	Localitate	Scd (mp)	VU (după 1990) (LEI/mp)	VU (înainte de 1990) (LEI/mp)
1	Magazie	69	Beiuș	73	600,00	450,00
2	Atelier	69	Beiuș	15	600,00	450,00

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. / nr. topo	Localitate	Scd (mp)	VP (înainte de 1990) (LEI)	VP Totala (LEI)
1	Magazie	69	Beiuș	73	450,00	32.850,00
2	Atelier	69	Beiuș	15	450,00	6.750,00

- Valoarea **construcțiilor industriale (magazie și atelier)**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

39.600 LEI

- Valoarea **proprietății imobiliare (teren + construcții)**, conform Grilei Notarilor Publici 2024, la data de 18.11.2024, este:

178.310 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

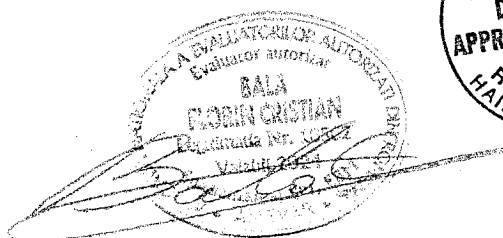
DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

Prin Bala Florin-Cristian

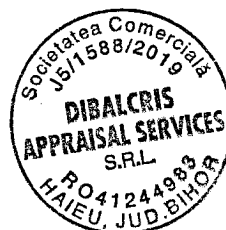
Evaluator autorizat EPI, EBM

Parafa 18502

18.11.2024



BALA FLORIN-CRISTIAN
Evaluator autorizat
EPI, EBM
Parafa 18502



Anexe

Anexa foto



Date de piață (tranzacții, oferte, etc.) Comparabile pentru evaluarea terenului

Vand teren intravilan 450 mp, Beius

13 500 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 450 0 m²

Descriere

Vand teren intravilan 450 mp Beius, langa Fabrica de Ciocolata, foarte aproape de zona strandului, cu suprafata totala 450. Front stradal 15 m. Cadastru actualizat la zi.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Anunțuri recomandate

Teren intravilan - Str. Florescului - Biharia - 4.725

9 100 m²
95 150 EUR

TEREN REZIDENTIAL - HOJODIU

9 100 m²
67 000 EUR

TEREN CU PROIECT DE CASA - ROSIA

9 100 m²
130 000 EUR

TEREN CU FRONT LA DRUMUL DE LEGATURA

9 100 m²
580 000 EUR

De - Intravil

9
8

IOANA Mihalea

Artista si Jure

Uniqmedia

Distribuie anunțul pe

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-450-mp-beius/7b016d7e716e6352.html>

Teren intravilan in Beius

97 000 EUR negociabil

2 Etna Beius - 3400 m2

Descriere

Vând teren intravilan in Beius 3400 m2 Pretul e 97000 negociabil

Vezi detaliu pe

Buna ma intereseaza oferta
dumneavoastra. Este este valabil!

Anunturi recomandate

Teren intravilan - Sti
Ciresului - Bihor - 4.725

65 150 EUR



TEREN REZIDENTIAL I
NOUJORD

67 000 EUR



TEREN CU PROIECT DE
CASA I NOIA

130 000 EUR



TEREN CU FRONT LA
DRUMUL DE LEGATURA

580 000 EUR



De
intravilan

3

Olah Katalin

Vezi toate anunturile

Numarare

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-beius/9403h964h14e725ief78723h3h01669h.html>



Postat 22 aprilie 2024

Vând teren central în Beiuș, Bihor

38 000 € Prețuri negociabile

1000000

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada Arinilor, nr. 3
Suprafata: 600 mp

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-central-in-beius-bihor-IDieMDD.html?reason=extended_search_extended_distance

PRIVAT



Cami

Pe Olt din februarie 2011
Activ pe 02 mai 2024

Trimite mesaj

☎ 076 834 7073

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Lunca,
Bihor



K 2
K 2

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicat de

Publicat de

Copii după documentele puse la dispoziție



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

ANCP
CARTE FUNCİARĂ NR. 100074
COPIE
Carte Funciară Nr. 100074 Beius

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 26 NDF

Adresa: Loc. Beius, Str. PIATA SAMUIL VULCAN, Nr. 22, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 69	1.409	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: 69	Loc. Beius, Str. PIATA SAMUIL VULCAN, Nr. 22, Jud. Bihor	centrala telefonica automata, rampa, bazin carburant, magazie, antena, sopron, atelier mecanic, zona protectie, bazin carburant

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16 / 05/02/2002		
Dosar Cadastru nr. 0 (adresa nr.215/2001, certificat de atestare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3, cota initiala 2/3 1) TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, CIF:427320 OBSERVAȚII (proveniență din conversia CF 26 NDF)	/ B.4 A1, A1.1 / B.2
2219 / 07/02/2017		
Act Notarial nr. 4085, din 15/11/2016 emis de SPN TATU VASILE DANIEL:		
B2	- se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B1 din "S.N. TC ROMTELECOM SA -D.TC.BIHOR C.T.A. BEIUS" in "TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A"	A1, A1.1
4831 / 08/03/2017		
Act Administrativ nr. 1095, din 06/02/2017 emis de PRIMARIA MUN.BEIUS;		
B3	- se noteaza adresa imobilului : Beius, str.Piata Samuil Vulcan ,nr.22	A1, A1.1
12050 / 29/05/2020		
Act Notarial nr. Contract de Vanzare Aut. 1016, din 27/05/2020 emis de Dragoiu Ilie;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) LAYON AGAT S.R.L., CIF:17640730	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini			Referinta
5673 / 26/02/2021			
Act Administrativ nr. 1/C/107, din 25/06/2020 emis de LAYON AGAT SRL;			
C1	- se noteaza Contractul de locatiune, incheiat intre: LAYON AGAT S.R.L. si PROF. ROM FOOD S.R.L. asupra spatului situat la parterul imobilului, in suprafata utila masurata de 466.80 mp, impreuna cu terenul aferent, necesar pentru acces clienti/aprovizionare, zone servicii/tehnice, precum si manevre de aprovizionare, pe o perioada de 10 ani.		A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 100074 Comuna/Oraș/Municipiu: Beius

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 69	1.409	

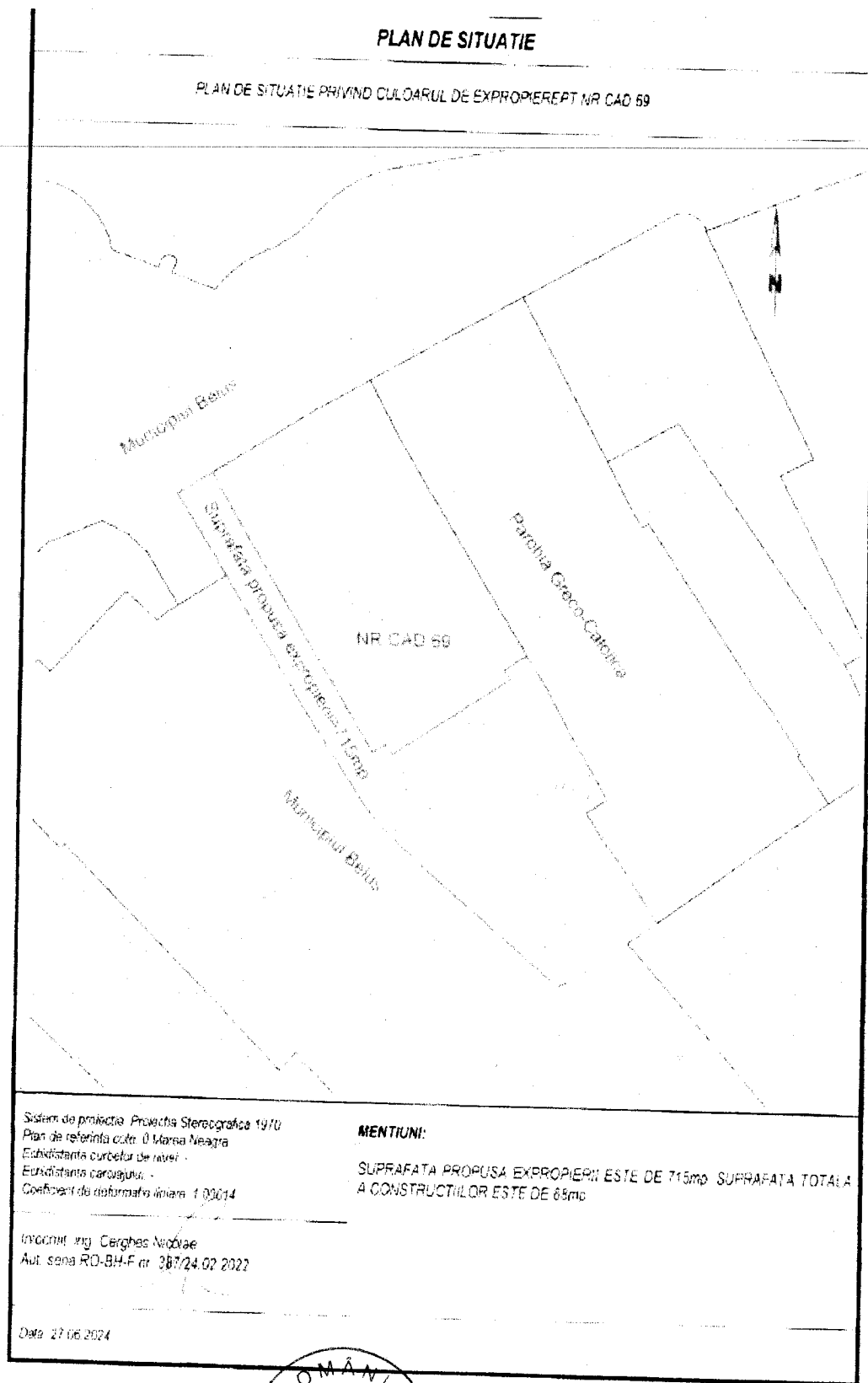
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL
Date referitoare la teren

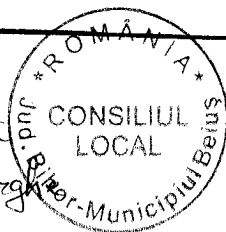
Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altale	DA	1.409	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 69	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	centra telefonica automata, rampa, bazin carburanti, magazie, antena, sobron, atelier mecanic, zona protectie, bazin carburanti



Președinte de sedință
Balogh Ișagă George



Secretar General
Sorinel Stănescu Alina



0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

ANEXA la HCL NR. 235 /
28.11.2024

12790 20.11 2024

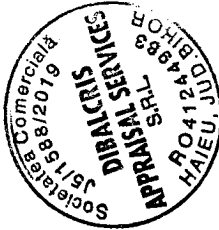
Către: Primăria Municipiului Beiuș

Lista cu imobilele proprietate publică care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
aferent obiectivului investițional

Situția centralizată a evaluării în vederea procedurii de expropriere											
UAT	Nr. CF / TP	Nr. cad. / topo.	Denumire deținător	Suprafața inițială (mp)	Suprafața afectată (mp)	Suprafața rămasă (mp)	Categoria de folosință	Tipul terenului	Construcții existente de expropriat, dimensiune)	Valoare despăgubire (Valoare grilă notarială) - LEI	Valoare despăgubire (Valoare de piață) - LEI
Beiuș	10074	10074	Layon Agat SRL	1.409	715	694	Altele	Intravilan	Magazie – 73 mp și Atelier – 15 mp	178.310,00	214.337,00

BALA FLORIN CRISTIAN

EXPERT EVALUATOR EPI si EBM



Președinte de sedință
Balogh Dragoș Gheorghe

Secretar General
Stefania Alina

