

Atexa nr. 1 la H.C.L. nr. 162/21.09.2025

2077/17.07.2025



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

DIN PATRIMONIUL

SC FRAGARIA SA

IUNIE 2025



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

DIN PATRIMONIUL
SC FRAGARIA SA

SITUAT ÎN BEIUȘ, STR. ALEEA PADIȘ, JUD. BIHOR, ÎNSCRIS ÎN CF
NR. 1148/BEIUȘ, NR. TOPO 241/8 (CF VECHI 5751/BEIUȘ)

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



IUNIE 2025



Certificare

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator. Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor. De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Se precizează că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data de 10.04.2025. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.

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

Evaluatorul în întocmirea raportului de evaluare se situează pe poziția evaluatorului extern.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

Evaluatorul a încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului, izvorâte din prestația către Client, și au îndeplinit programul de instruire și perfecționare continuă ANEVAR.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat Anevar



Cuprins	Pagina
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
SECȚIUNEA I. TERMENI GENERALI DE REFERINȚĂ	6
Cap. I. Date generale	6
I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	6
I.2. Utilizarea desemnată	6
I.3. Utilizarea raportului	6
I.4. Clientul și destinatarul lucrării	6
I.5. Bazele evaluării	6
I.6. Data inspecției și date evaluării	8
I.7. Modalități și termene de plată	8
I.8. Responsabilitatea față de terți	8
I.9. Sursele de informații	8
SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR	10
Cap. I. Aspecte juridice	10
I.1. Dreptul de proprietate	10
I.2. Situația litigiilor	10
I.3. Asigurări	10
I.4. Situația sarcinilor, asocierilor, închirierilor	10
Cap. II. Descrierea proprietății evaluate	11
Cap. III. Analiza celei mai bune utilizări	15
Cap. IV. Analiza pieței imobiliare specifice	19
SECȚIUNEA III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
Cap. I. Evaluarea proprietății	22
I.1. Abordarea prin piață	22
I.2. Abordarea prin venit	22
Cap. II. Analiza rezultatelor obținute și concluziile evaluatorului asupra valorii	25
ANEXE	
ANEXA NR. 1. Prezentarea evaluatorului	
ANEXA NR. 2. Estimarea valorii proprietății – abordarea prin piață	
ANEXA NR. 3. Fotografii ale proprietății evaluate	
ANEXA NR. 4. Documentație preluată de la Client	

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare **TEREN INTRAVILAN**, situat în situat în Beiuș, str. Aleea Padiș, jud. Bihor, înscris în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș).

În conformitate cu prevederile contractului de prestărilor de servicii încheiat între SC **FRAGARIA SA** societate în faliment, reprezentată de lichidator judiciar **DATA SOLVE IPURL**, în calitate de **CLIENT**, și **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** în calitate de **PRESTATOR**, și Sc Top Profi Srl Oradea în calitate de facturant al serviciilor prestate de evaluator, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii de lichidare în premiza unei vânzări forțate a proprietății mai sus denumite în vederea valorificării bunurilor în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2006.

Bunurile supuse evaluării în cadrul prezentului raport sunt proprietăți imobiliare denumite mai sus, în natură parcelă de teren intravilan, în suprafață de 47mp, situat în mun. Beiuș, str. Aleea Padiș, jud. Bihor, înscris în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș).

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de lichidare în premiza unei vânzări forțate, în vederea valorificării bunurilor din patrimoniul societății.

Raportul de evaluare conține 20 pagini și a fost structurat după cum urmează: (1) Pagină de sinteză, care cuprinde un rezumat la principalele fapte și al concluziilor importante, (2) – Premizele valorii, (3) – Prezentarea datelor (4) – Evaluarea bunurilor și (5) Anexe – în număr de 5, care conțin centralizatoare, calculele de evaluare, diverse documente în fotocopie (schite și extrase CF), fotografii ale proprietății, etc.

Pentru estimarea valorii proprietății, în concordanță cu tipul și natura bunurilor evaluate s-a utilizat o singură metodă, aparținând abordării prin piață, respectiv metoda comparațiilor directe. Pe baza rezultatului obținut prin această abordare, opinia evaluatorului referitor la valoarea de lichidare în premiza unei vânzări forțate la data de 17.07.2025 pentru proprietatea imobiliară **TEREN INTRAVILAN**, situat în mun. Beiuș, str. Aleea Padiș, jud. Bihor, înscris în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș), proprietatea **SC FRAGARIA SA**, la un curs de schimb valutar considerat de 5,08 lei/EUR se cifrează la (fără TVA):

5.400 lei
(cincimii patrusute lei)

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării, și reprezintă percepția evaluatorului referitor valoarea bunului evaluat pentru scopul dorit.

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori



- valoarea estimată nu conține TVA
- Nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul și/sau utilizatorul și nu avem niciun interes privind bunul/bunurile evaluate

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare de condițiile specifice proprietății și Utilizarea desemnată, și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren, pe informațiile culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către BENEFICIAR, cele extrase din evidențele de carte funciară, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în Secțiunea I, capitolul I.4.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat Anevar



SECȚIUNEA I. TERMENI GENERALI DE REFERINȚĂ

CAPITOLUL I. DATE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării constituie un TEREN INTRAVILAN, și care în exploatare formează un trup comun, din patrimoniul SC FRAGARIA SA, situat în Beiuș, str. Aleea Padiș, jud. Bihor, înscris în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș).

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare identificate mai sus, în natură TEREN INTRAVILAN.

1.2. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de lichidare în premiza unei vânzări forțate a proprietății denumite mai sus, în vederea valorificării bunurilor în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2006.

1.3. Utilizarea raportului

Rezultatele prezentului raport de evaluare vor fi utilizate pentru valorificarea bunurilor societății SC FRAGARIA SA, servind ca bază de pornire în cadrul negocierilor din cadrul acestei proceduri.

1.4. Clientul și utilizatorul raportului

Prezentul raport de evaluare se adresează DATA SOLVE IPURL, lichidator judiciar al societății SC FRAGARIA SA, în calitate de Client și Utilizator.

1.5. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din raport; evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate mai jos.

1.5.1. Ipoteze și alte clauze

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții autorizați ai Clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- au fost luate în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii estimate;

- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini sau posesiuni de orice natură;
- se presupune că nu există contaminanți, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea proprietății; evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase;
- toate documentațiile se presupun a fi corecte, ele fiind incluse în lucrare în scopul clarificării cât mai precise a elementelor raportului;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, terenului de fundație sau ale structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe
- situația actuală a bunului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea a celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului de valoare selectată;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mod de exploatare a bunurilor, care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății, în perioada scursă între data inspecției de către evaluator și data utilizării rezultatelor raportului;

Ipoteze speciale:

- asupra terenului se găsește edificat o construcție (în stare demolabilă). Având în vedere faptul, că nu figurează în evidențele autorității locale, aceasta nu a fost luat în considerare în procedura de estimare a valorii
- la estimarea valorii s-a luat în considerare suprafața terenului din evidența Primăriei Beluș, respectiv de 47mp

Clauze de nepublicare, alte clauze:

- în prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile economice actuale la nivelul ariei geografice a pieței considerate, precum și pe realizările efective de până acum la nivelul proprietății evaluate sau a altor proprietăți cu caracteristici similare;
- datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale, ele nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate decât în scopul specificat în lucrare; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate pentru imobilizările corporale cuprinse în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil.

I.5.2. Valoarea estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de lichidare în premiza unei vânzări forțate, definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 SEV 102 – Tipuri ale valorii după cum urmează:

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată.

Conform SEV 102, valoarea de lichidare se poate estima în două premise de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau
- (b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În cadrul prezentului raport, la cererea Clientului, s-au estimat valoarea de piață și valoarea de lichidare în premiza unei vânzări forțate.

I.5.3. Standardele aplicate

Standardele aplicate în cadrul prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare
- ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare
- ✓ SEV 105 – Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 – Documentare și raportare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.6. Data inspecției și data evaluării

Inspecția bunurilor a fost efectuată în data de 10.04.2025. Data evaluării este 17.07.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății evaluate.

I.7. Modalități și termene de plată considerate

Valorile prezentate ca opinii sunt considerate fără TVA, plătite printr-o modalitate de plată și termene caracteristice pieței tranzacțiilor cu bunuri similare, fără a lua în considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumpărătorului.

I.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții Clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în capitolul 1.3. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iulie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.9. Sursele de informații

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

- documente puse la dispoziție de reprezentantul privind:
 - starea fizică a patrimoniului evaluat, lucrările de întreținere - reparații efectuate;
 - situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentația cadastrală referitoare la proprietatea evaluată nu au fost puse la dispoziția evaluatorului de către conducerea prin reprezentanții săi autorizați, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- observațiile făcute cu ocazia inspectării proprietății de către evaluator;
- baza de date a Centrului Teritorial ANEVAR

SECȚIUNEA II

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

CAPITOLUL I.

ASPECTE JURIDICE

I.1. Dreptul de proprietate

Bunul evaluat este proprietatea SC FRAGARIA SA, conform CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș).

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, formată din parcelă de teren intravilan.

I.2. Situația litigiilor

(Nu există litigii referitoare la bunurile evaluate. (

I.3. Asigurări

Proprietarul nu are încheiate contracte de asigurare asupra bunurilor din patrimoniu care fac obiectul prezentei lucrări de evaluare.

I.4. Situația sarcinilor, contractelor de asocieri și închirieri

Proprietatea a fost evaluată în ipoteza de a fi liber de sarcini.

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR EVALUATE

II.1. Descrierea terenului

Terenul aferent amplasamentului are o suprafață de 47 mp. Drepturile de proprietate sunt înscrise în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș).

Amplasament

Terenul este situat în zona centrală a orașului Beiuș, pe strada Aleea Padiș, într-un cartier de blocuri de locuințe, amplasat între blocuri. Practic este terenul situat sub construcția centralei termice care deservea blocurile din zonă.

Accesul la proprietate se face prin drum asfaltat.

Tendențele de evoluție a zonei sunt cele de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung. Această tendință, pe termen scurt (și poate mediu) este pusă sub semnul întrebării de efectele războiului din Ucraina.

Caracteristici fizice

Suprafața terenului este de 47 mp. Terenul are formă regulată, cu acces direct din stradă conform celor constatate cu ocazia inspecției. Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului plan de amplasament și delimitare a imobilului. Terenul are frontală la drumul de acces asfaltat de cca. 20ml, adâncime medie este de cca. 5 ml.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități. Amplasamentul este racordat la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- racord la rețeaua electrică de iluminat
- racord la rețeaua de aprovizionare cu apă și canalizare



CAPITOLUL III.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

După cum rezultă, cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Poșibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel, ținând cont de rezultatele tabelului de mai sus, tipul și natura parcelelor de teren evaluat precum și amplasamentul acestora, cea mai bună utilizare este cea actuală, respectiv agricolă, astfel că nu se așteaptă o schimbare al destinației. Astfel, evaluarea s-a făcut pentru cea mai bună utilizarea destinația rezidențială (complementar).

CAPITOLUL IV.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, etc. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor, și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă, etc.).

Piața specifică a proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară cu destinație rezidențială (complementar), situat în mun. Beiuș, zona centrală. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere al sistemului constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, în opinia evaluatorului, imobilul este în cea mai bună utilizare, estimarea valorii făcându-se pentru utilizarea actuală.

Piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială, iar aria geografică a pieței imobiliare este perimetrul mun. Beiuș, zona centrală.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivelul pieței considerate, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Aspecte social-economice

Județul Bihor este situat în nord-vestul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria. Se învecinează la Nord cu județul Satu-Mare, spre Vest cu Ungaria, spre Est cu județul Cluj, iar spre Sud cu județul Alba și Arad. Are o suprafață de 7.544 kmp și un număr de aproximativ 600.000 locuitori, fiind al șaselea județ ca suprafață și al treisprezecelea ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este de cca. 47,5%, cu reședință în 8 orașe, iar populația rurală trăiește în 435 de sate arundate la 87 de comune.

Economia județului este bazată în principal pe industriile localizate în municipiul Oradea – municipiul reședință de județ (183.100 locuitori), în celelalte municipii din județ – Beiuș (cca. 10.500 locuitori), Marghita (cca 15.100 locuitori), Salonta (cca. 17.000 locuitori), precum și în orașele din județ: Aleșd (cca 9.500 locuitori), Nucet (cca 2.100 locuitori), Săcuieni (cca. 10.500 locuitori), Ștei (cca. 6.100 locuitori), Valea lui Mihai (cca. 9.600 locuitori) și Vașcău (cca. 7.200 locuitori). Principalele domenii industriale sunt industria ușoară (confecții - Ara Shoes, Melania, Reroman Prod, Luna Shoes, Bihore; prelucrare materiale plastice - Plastor), industria alimentară (fabrica de zahăr, platformele de industrie alimentară al grupului Transilvania General din zona Beiuș-Vaşcău), producția de mobilă (PGS Sofa & Co, Ada



Fabrica de Mobilă SRL), comercianți din domeniul agricol (Agroind Cauaceu SA, grupul de firme Nutrientul Palota), industria materialelor construcții (Holcim Aleșd, Helios Aleșd, Adeplast SA, Masterplast, Cesal, Băița Bihor SA). Industria grea, perla activității economice în perioada de dinainte de 1989 (fabrica de alumina, Înfrățirea) sau cea chimică (Sinteza) au o activitate considerabil restrânsă față de perioada de înainte de 1989, primele două întreprinderi fiind chiar demolate recent.

Agricultura are o pondere de cca. 10% în formarea produsului județului, cu toate acestea, procentul populației care are drept îndeletnicire agricultura este de 41,7% raportat la populația ocupată. În acest sens se menționează, că un număr important de persoane, în special de la sate, care practică agricultura de subzistență, nu figurează în evidențele statistice la categoria populație ocupată.

De asemenea, o pondere importantă în formarea produsului județului are comerțul en-gros și transfrontalier, activitățile de transport și logistică, construcțiile și – o pondere din ce în ce mai importantă – serviciile.

În perioada recentă, se remarcă o revigorare a activității în domeniul extracției și prelucrării materialelor minerale, prin redeschiderea de către un investitor străin al minelor de cărbune din zona Popești-Budoii, precum și prin extinderea activității de extracție al țiteiului din Suplacul de Barcău. Aceste două activități fiind situate în cea mai săracă și mai puțin dezvoltată zonă a județului, vor avea un impact semnificativ asupra dezvoltării economice a zonei și a creșterii nivelului de trai. În acest sens se menționează și faptul, că autostrada Transilvania va străbate județul chiar trecând prin aceste zone. Efectele existenței acestor autostrăzi se vor face simțite doar după o perioadă de timp după finalizarea acestora, al cărei dată la data evaluării este incertă.

Investiții semnificative au fost realizate și în domeniul comerțului en-detail (Cora, Metro, Selgros, Lotus, Obi, Real, Carefour, Praktiker, Tiago Mall, Profi, Penny, Lidl) al serviciilor legate de activități de comerț transfrontalier, al serviciilor bancare, al comercializării și distribuției de combustibil lichid, dar și în producerea și distribuția apei minerale și a băuturilor răcoritoare (European Drinks, Coca Cola), sau a industriei alimentare (European Food). Un alt domeniu important este cel al construcțiilor, societăți din domeniu ca grupul Selina, Construcții Bihor, Adeplast sau Masterplast jucând un rol important în dezvoltarea economiei locale. Un avânt investițional deosebit se manifestă de-a lungul arterei E60, pe tronsonul Borș-Oradea, dar și spre ieșirea din localitate spre Cluj-Napoca. Printre acestea se citează halele cu destinație depozitare, producție sau logistică ridicate spre ieșire către Cluj-Napoca, în zona punctului de trecere de frontieră din Borș (parcul industrial din localitate, în suprafață de 7 ha, care a fost practic închiriat complet de către investitorul ceh CTP, a fost extins cu o suprafață de 6 ha, dar este subînchiriat în procent de sub 10%). De asemenea, în localitatea Mădăras (lângă Salonta) a fost înființat un nou parc industrial în suprafață de cca. 13 ha, unde au fost ridicate primele hale. La rândul ei, Primăria Oradea a înființat 3 parcuri industriale (un al patrulea fiind în proiect), care totalizează o suprafață de 228ha, și în care funcționează 76 de companii, gradul de ocupare fiind de peste 65% (Parc Industrial I – cca 95%, Parc Industrial II – cca 55%, Parc Industrial III – cca 45%), și care au atras până la finele lunii iunie 2019 investiții de cca 330.000.000 Euro. De asemenea, se notează și investiția Nokian, cea mai mare investiție green-field de acest tip din România.

Alte investiții semnificative s-au realizat în domeniul logisticii – H Essers, Iveco, Frigoexpres, Galassini, Bruggioni, Transmec, etc. Astfel, deși înaintarea lucrărilor la tronsonul

național al Coridorul IV Paneuropean (Arad – Sibiu – Râmnicu Vâlcea) prezintă un interes sporit pentru investitori, și orizontul de finalizare al autostrăzii Transilvania este incert, Oradea rămâne un pol de atractivitate importantă pe harta economică al României. În acest sens se citează societățile instalate în parcurile industriale din care activează cu precădere în domeniul electronicii și conexe (Samsung, Emerson, Plexus, Celestica, Zucchetti, Connectronic, ShinHehung Electronic) - cele trei societăți din urmă activează pe amplasamente situat în afara parcului industrial), mekatronică (Faist, Deyco), Benvenuti, WDP Development SRL, Inteva, Romprofix, Adeplast România, Sogefi Suspensions, Eberspracher, Nidec.

Șomajul la nivelul județului s-a menținut la cote reduse, de cca. 1,8% în decembrie 2022 respectiv cca 1,2 % în decembrie 2023. În general, șomajul este mult inferioară mediei pe țară (în general, din punct de vedere al ratei șomajului, județul Bihor ocupă locul patru (cinci), după București, Ilfov și județele Timiș, Cluj și Arad (Constanța)). Cu toate acestea, trebuie menționat, că un nr. destul de mare a populației practică agricultura de subzistență, nemaifigurând în evidențele AJOFP.

Trebuie menționat, că datele de mai sus sunt din surse statistice, nu sunt riguros exacte și nu includ ultimele modificări survenite în situația economică și pe piața muncii, dar modificările care ar fi putut surveni nu sunt semnificative în analiză.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Cererea privind cumpărarea

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea creșterea economică din perioada recentă, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Această cerere provine în principal din partea unor persoane fizice, dar poate proveni și din partea unor societăți de dimensiuni mici, de importanță locală. Această afirmație era valabilă și în perioada războiului din Ucraina, aceasta neavând efecte considerabile asupra atitudinii cumpărătorilor (până la data evaluării).

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.

Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile. O posibilă ajustare a prețurilor imobilelor va depinde de evoluția viitoare a raportului cerere/oferta.

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o creștere, încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare. Nu a fost influențată de criza războiului din Ucraina
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens
- *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.
- *Interesul investitional*: există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietății*: amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- cauzele și nr. de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ultima perioadă s-a înregistrat o ușoară scădere a ofertei, în timp ce numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ușor ascendent, oferta fiind formată nu doar din terenuri libere, ci și din unele amplasamente construite, dar la care construcțiile urmează a fi demolate. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare/cumpărare.

Transformare pentru utilizări alternative este posibilă, și probabilă, datorită amplasamentului favorabil și al cererii ridicate pe segmentul birourilor.

Creditele pentru construcții se mențin la costuri care se cifrează la 4,5-5% dobândă pe an (în lei și valută), acordat de numeroase instituții de credit, fiind finanțate în special tranzacții

cu proprietăți rezidențiale. Termenele de acordare sunt cuprinse între 10-25 de ani, dar tendința este de creștere a perioadei și de relaxare a condițiilor impuse. De asemenea, pe termen mediu se așteaptă o reducere a costurilor – dobânzii – pretinse până la nivelul de 4-5% pe an.

Echilibrul pieței

La data de evaluării, la nivelul pieței considerate nu se poate vorbi de o piață activă al proprietăților cu destinație similară, pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să ofere date concludente la nivelul pieței. Din punct de vedere al stadiul de dezvoltare, piața imobiliară a proprietăților similare este o piață cu dimensiuni reduse, caracterizat de o cerere redusă, și actori și tranzacții puține. Cu toate acestea, în opinia evaluatorului, piața imobiliară locală se află la vârful ciclului imobiliar, creșteri considerabile pe termen scurt și mediu fiind în opinia evaluatorului puțin probabile și fără fundament.

Nivelul la care se încheie tranzacții este influențat de foarte mulți factori, cum ar fi amplasamentul, forma terenului, vecinătățile, accesul și posibilitate de racord la utilități, etc., dar date certe referitoare la tranzacții efective sunt reduse și greu accesibile. Nivelul de echilibru al pieței pentru terenuri similare este estimat de evaluator ca fiind situat la cca 25-30Euro/mp.

Piața imobiliară a fost și este afectată și de reglementări legale, dar și de evoluții internaționale pe plan politic și economic. Astfel, actele legislative aprobate recent (legea dării în plată, legea conversiei la cursul istoric, legea falimentului personal, legea umanizării pieței de credit), au avut un efect considerabil (deși în unele cazuri supraestimat), dar indirect asupra pieței imobiliare. Aceasta s-a reflectat în primă fază înăsprirea condițiilor de creditare de către creditori, efect care s-a diluat considerabil după o perioadă de cca 6 luni. În consecință, în opinia evaluatorului, reglementările legale menționate au contribuit la consolidarea și însănătoșirea pieței creditelor imobiliare, fără ca să aibă un efect real de scădere asupra pieței imobiliare. Relansarea economiei naționale în perioada anilor 2021-2024 nu a fost afectată de efectele războiului din Ucraina, care a adus însă o notă de incertitudine pe plan politic și economic. Aceasta, corelat cu celelalte evenimente internaționale de anvergură, precum și cu instabilitatea situației politicii interioară au determinat o reducere al creșterii economiei naționale, perspectivele acesteia pe termen scurt și mediu fiind mai degrabă negative.

Secțiunea III.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

I.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparații se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor bunuri imobile cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare cu parametrii și caracteristicii bunului evaluat. Aplicare și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

Premisa majoră a abordărilor prin comparații este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cadrul acestei abordări se cunosc tehnici cantitative (analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluțiilor, analiza costurilor, analiza datelor secundare) precum și tehnici calitative (analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului).

În cadrul aplicării acestor metode evaluatorul au făcut apel la tehnici cantitative, respectiv analiza comparațiilor directe.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin **corecții procentuale**. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Elemente de comparație utilizate de evaluatori în procedura de estimare a valorii sunt după cum urmează:

- dreptul de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare

Grila datelor de piață constituie Anexa nr. 2 din prezentul raport. Valoarea proprietății, estimată pe aceasta cale de abordare se cifrează la :

$$V_{\text{teren}} = 5.400 \text{ Lei}$$

I.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Având în vedere tipul proprietății și scopul evaluării, valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza de a fi neocupată, estimând valoarea bunului din prisma unor beneficii obținabile de la un chiriaș mediu, prin administrarea patrimoniului de suprafață construită de către un administrator imobiliar.

În această ordine de idei, s-a estimat capacitatea de a produce profit al proprietății, care este un element esențial al acesteia și care influențează valoarea proprietății, deoarece între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți există o relație de proporționalitate. Investitorul care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri, schimbă de fapt o sumă prezentă de bani, pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor, și va realiza o satisfacție în urma unei tranzacții similare în cazul în care nivelul câștigurilor oferite va fi cel puțin la nivelul altor posibilități de investiții alternative. Abordările de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor transformă câștigurile viitoare în valori prezente. În felul acesta se realizează comparabilitatea valorilor.

În aplicarea metodelor de randament trebuie să se țină seama atât de factorii esențiali de influență asupra valorii, cât și de principiile de evaluare ale proprietății imobiliare. Aceste principii sunt:

Principiul abordării previzionale și anticiparea schimbării

- ❑ *Principiul cererii și ofertei*
- ❑ *Principiul substituției*
- ❑ *Principiul echilibrului*
- ❑ *Principiul influenței factorilor externi*

Valoarea estimată prin abordări prin venit are la bază așteptările legate de câștigurile viitoare, este de fapt suma prezentă a dreptului de a obține câștiguri în viitor. De asemenea, oferă informații vânzătorului asupra nivelului beneficiilor anuale la care renunță prin vânzarea bunului deținut.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Această abordare nu a fost utilizat în cadrul prezentului raport.

1.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazat pe principiul substituției, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale și determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării. Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat, metodă utilizată în acest raport. Această metodă, dacă este aplicată corect și datele de intrare sunt bazate pe informații culese de pe piață, oferă o estimare destul de precisă a valorii de piață, în special al în cazul unor construcții noi.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- ❖ Stabilirea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza Cataloagelor de Reevaluare, editate de Comisa Centrală de Inventariere și Reevaluare Mijloace Fixe (CCRIF), elaborate în 1964 și cu valabilitate de la 01.01.1965
- ❖ Estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, economică și externă)
- ❖ Determinarea valorii rămase actuale - cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierei din valoarea de reconstrucție

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierei.

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară față de cea evaluată.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, economice sau externe.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

- **depreciere fizică** - respectiv uzura fizică a bunului, evidențiat de roșături, căzături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - **depreciere fizică recuperabilă**, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **deprecierea fizică nerecuperabilă** (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor).
- **depreciere economică** - o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori interni, inerenți proprietății (neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, demodarea instalațiilor și echipamentelor atașate)
- **depreciere externă** - se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, modificări legislative sau de mediu, etc. Având în vedere tipul proprietății, amplasamentul acesteia și condițiilor de piață locală, abordarea prin venit nu a putut fi aplicată, și nu s-au găsit informații relevante pentru a compara vânzările de proprietăți similare care sunt subiectul influențelor negative, cu cele care nu sunt, (neavând astfel date și informații concrete pentru estimarea adecvată a deprecierei externe). Astfel, niciuna dintre cele două metode de estimare a deprecierei externe nu a putut fi aplicată. În cadrul prezentului raport aceeași abordare nu a fost aplicată.

CAPITOLUL II.

ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dori să precizăm câteva aspecte, astfel:

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării, ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață. Se menționează, că valoarea estimată în cadrul prezentului raport este valoarea de piață
- Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă; în lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, se precizează că tipul de valoare estimat în cadrul prezentului raport este valoarea de lichidare în premiza unei vânzări forțate

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de lichidare în premiza unei vânzări forțate a proprietății imobiliare **TEREN INTRAVILAN**, situat în Beiuș, str. Aleea Padiș, jud. Bihor, înscris în CF nr. 1148/Beiuș, nr. topo 241/8 (CF vechi 5751/Beiuș), din patrimoniul SC FRAGARIA SA supus evaluării în cadrul prezentul raport se cifrează la:

5.400 lei
(cincimii patrusute lei)

Având în vedere relevanța datelor, a metodelor și abordărilor utilizate, cantitatea și calitatea informațiilor disponibile și caracteristicile proprietății, evaluatorul recomandă ca valoarea de piață a proprietății să fie asimilată cu valoarea obținută prin abordarea prin piață. Această abordare satisface criteriile adecvării și preciziei, fiind fundamentat pe informații considerate de evaluator ca fiind adecvate cantitativ și calitativ. Valoarea de lichidare în premiza unei vânzări forțate a fost considerată la 75% din valoarea de piață.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil în cadrul unei tranzacții încheiate în condițiile specificate în raport.

JAKABFFY CSONGOR BENCE
EVALUATOR AUT. ANEVAR

Evaluarea proprietății nr. 100/01
TEREN INTRAVILAY
din patrimoniul SC FRAGARIA



ANEXE



ANEXA NR. 1

PREZENTAREA EVALUATORULUI

JAKABFFY CSONGOR

STUDII

Universitatea "Transilvania" Brașov, Facultatea de Silvicultură și
Exploatare Forestiere, calificare inginer
Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
CECCAR CLUJ, 1998
Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
ANEVAR, 2001
Absolvent al cursului de Evaluarea proprietății imobiliare,
organizat de ANEVAR, 2002
Absolvent al cursului de lector ANEVAR, organizat de ANEVAR
în colaborare cu CODECS, ediția decembrie 2003

EXPERIENȚĂ

Asociat și administrator al societății de evaluări și consultanță în
afaceri SC TOP PROF SRL Oradea, din anul 2003. Anterior
evaluator al societății SC TOP PROF SRL Oradea; anterior
director tehnic la SC EUROSTYLE SRL Oradea și responsabil
aprovizionare-producție la SC EXPOLEMN SRL ALEȘD

AFILIERI

Membru ANEVAR
Membru CET
Membru UNPIR

ANEXA NR 2 Abordare prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	47 mp	936 mp	611 mp	1800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		35.0 €/mp	38.0 €/mp	20.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-5.3 €/mp	-5.7 €/mp	-3.0 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
CONDITII DERIVANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Beius, str. Aleea Padisului, central	Beius, str. Arinilor	Beius, iesire Căna de Vale	Beius, str. Lucian Blaga
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		5%	5%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		1.5 €/mp	1.6 €/mp	1.7 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		31 €/mp	34 €/mp	19 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	47 mp	936 mp	611 mp	1800 mp
Quantum ajustare (%)		-5%	-5%	-7%
Quantum ajustare (€/mp)		-1.6 €/mp	-1.7 €/mp	-1.3 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en. Electrica, apa, canal-la limita	en. Electrica, apa, canal- la limita	energie electrica, apa, canal-la limita	energie electrica, apa, canal-la limita
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	-7%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1.6 €/mp	-1.7 €/mp	-1.3 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	17 €/mp
Construcții demolabile	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		29.7 €/mp	32.2 €/mp	17.4 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		3.0 €	3.3 €	3.0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		10%	10%	18%
Numarul de ajustari (buc.)		2	2	2
VALOARE DE PIATA unitara :	30.0 €/mp		echivalent a	152 lei
VALOARE DE PIATA totala :	1,410 €		echivalent a	7,200 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABIL - OFERTA/ TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Beius. str. Arinilor - locație inferioara (5 %)

Co_B: Beius. iesire Stana de Vale - locație inferioara (5 %)

Co_C: Beius. str. Ludan Blaga - locație inferioara (10 %)

Ajustările aplicate reprezintă a cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A cu suprafața mai mare, primește o justare de -5%

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de -5%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de -7%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum asfaltat - similar

Co_B: drum asfaltat - similar

Co_C: drum asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului. diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/ lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate publicitar atunci când acestea lipsesc pentru nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/ dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en. Electrica, apa, canal - la limita - similar

Co_B: energie electrica, apa, canal - la limita - similar

Co_C: energie electrica, apa, canal - la limita - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/ amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/ deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Informații de piață utilizate

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



Vând teren intravilan Beiuș

35 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 936 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Terenul se afla in localitatea Beiuș pe strada Arinilor.

Front stradal: 14 metrii

Suprafata terenului este de 936.

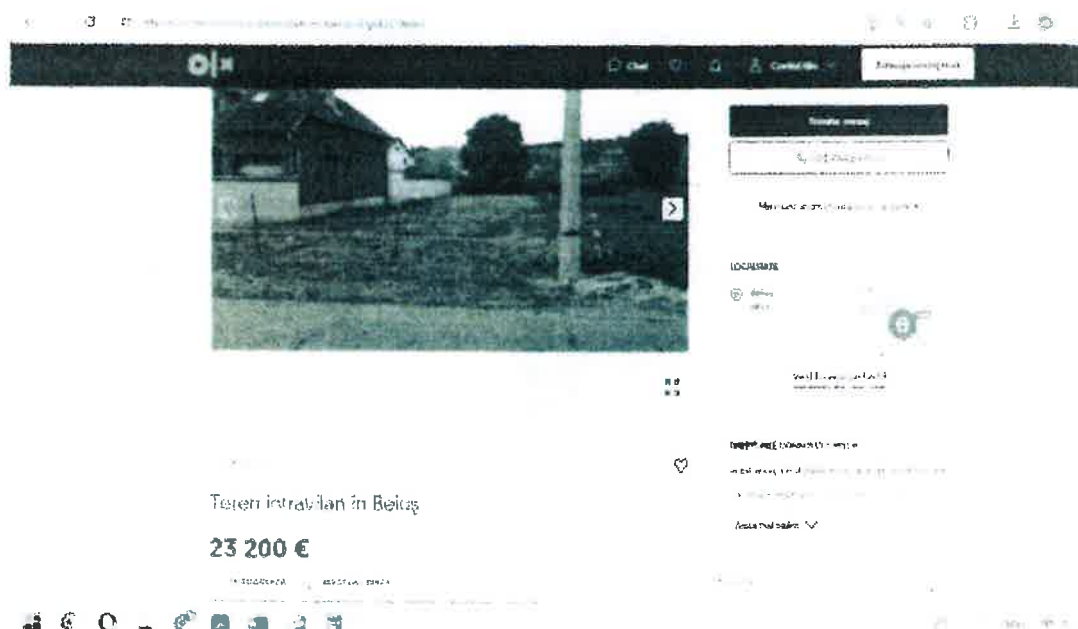
Terenul dispune de toate utilitățile (apa, curent, canalizare).

Lidl și Mall-ul sunt la doar 300m.

Pentru mai multe detalii, sunați la nr: -074221432patru

Prețul este de 35.000E

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-beius-IDinFcD.html>



Postat 31 mai 2025

Teren intravilan în Beiuș

23 200 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 611 m²

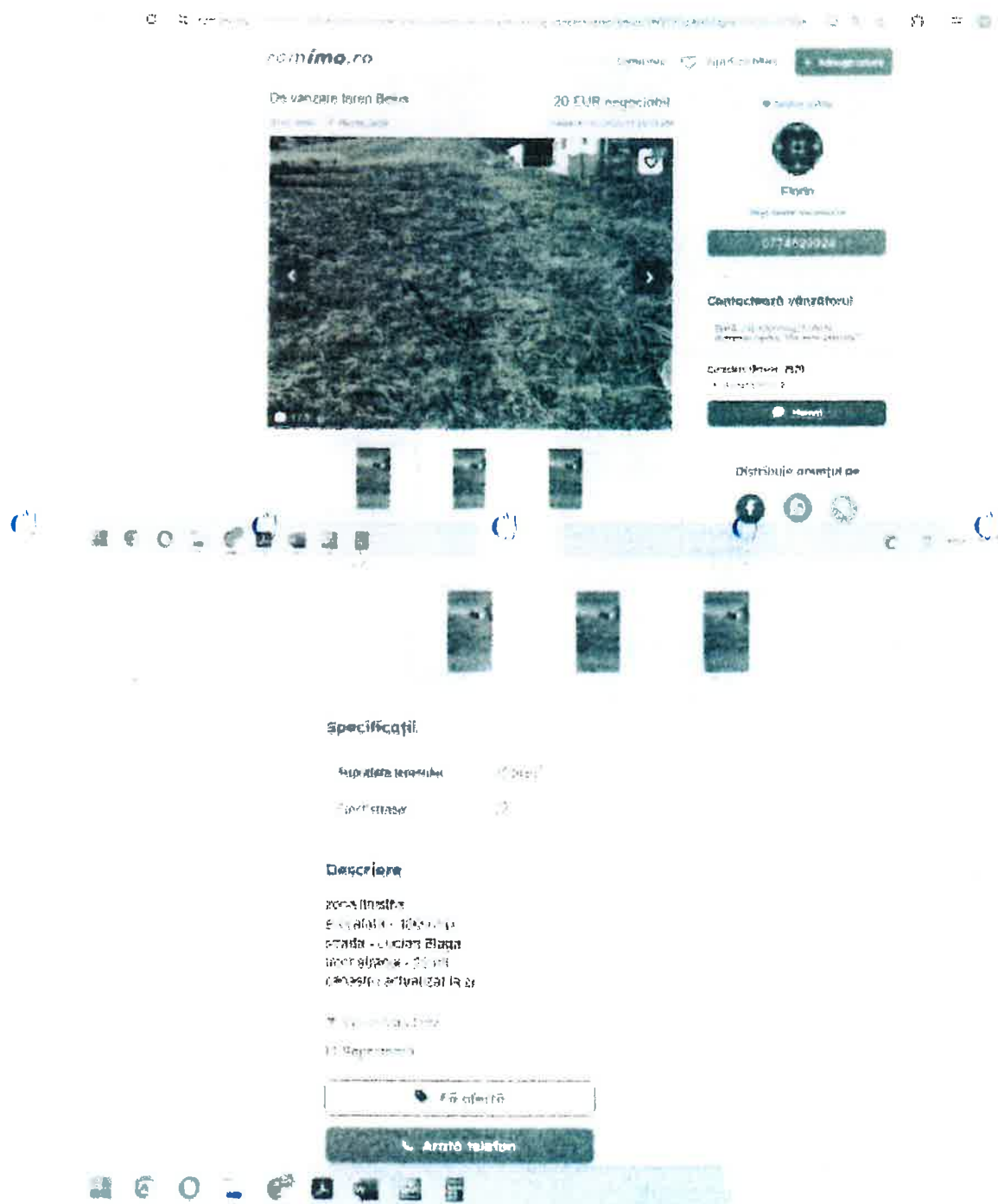
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare loc de casă cu suprafața de 611 m² situat la iesirea din Beiuș spre Stîna de Vale, teren intravilan cu front de 12 metri și 50 metri lungime, la drumul județean 764A, prevăzut cu toate utilitățile, apă, canalizare, curent, căminul de apă termală în fata terenului .
Bun amplasament cu vedere spre muntii Codru Moma si Parcul Natural Apuseni, usor acces.

38 Eur/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-beius/1hf3797e96417fg8e1092762175f9e5e.html>



ANEXA NR. 3

FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII EVALUATE



Documente



SC FRAGARIA SA
 Strada 100, Nr. 1, Beiuș, Județul Bihor

EXTRAS DE CADASTRU
 pentru
INFORMAȚII

Scopul prezentei documentații este de a prezenta informații despre terenul în cauză, în vederea evaluării acestuia. Informațiile sunt preluate din planșele cadastrale și din documentația tehnică existentă în arhiva cadastrului.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Descrierea terenului:

Terenul este situat în localitatea Beiuș, județul Bihor, pe strada 100, Nr. 1. Are o suprafață de 1000 m² și este în posesia SC FRAGARIA SA.

Date tehnice:

Suprafață: 1000 m²
 Forma: dreptunghi
 Orientare: sud-est

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

Se prezintă în continuare descrierea terenului, împreună cu datele tehnice necesare pentru evaluarea acestuia.

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ
MUNICIPIUL BEIUȘ

Com. 1429/21.11.2024
1429/21.11.2024

Nr. 1429/21.11.2024
1429/21.11.2024

Com. 1429/21.11.2024

CĂTRE

DATA SOLVILIPURI
LOC ORADEA, STR. ROMAN CIOROGARIU
NR. 65, CORP. A, ET. 2

Referenț la adresa dvs. nr. 1429/21.11.2024, prin care s-a cerut de la
peșteră numărul impozabile ale contribuabilului SOCIETATEA COMERCIALĂ FRATIA SA
cu sediul în Loc ORADEA, STR. ROMAN CIOROGARIU, nr. 65, BL. MK, ap. 25
în conformitate cu dispozițiile cuprinse în baza de date a instituției noastre cu următoarele:

Terenuri

Teren proprietate privată în suprafață de 47.00 mp din care 11.00 mp sunt la adresa nr.
M. P. A. PADISULUI nr. 0, nr. 001/148, nr. 001/148
Suprafață defalcate: 11.00 mp

PRIMAR
BORCEAȘIU, CATALIN

INSPECTOR
C. DORJ

SECRETAR
C. DORJ

Președinte de Sedință
Boba Adriana



Secretar General
Sorinel Steliana Alina