

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE



teren in intravilan **strada Aleea Padișului**, nr.10, (aferent clădirii cu destinație punct termic), identificat prin nr. cad 107372, CF 107372, BEIUȘ, Județul BIHOR,

- septembrie 2025 -

CUPRINS



Capitolul 1 .Sinteza evaluării

Capitolul 2.Date generale

Capitolul 3 .Patrimoniul evaluat.

» **Capitolul 4. Analiza pieței imobiliare specifice**

Capitolul 6.Concluzii.

Anexe:

-CF 107372

CAPITOLUL 1. SINTEZA EVALUĂRII



1. **Tipul proprietății** : proprietate imobiliară de tip, teren intravilan
2. **Proprietar** : Municipiul Beiuș, conform extraselor de carte funciară
3. **Amplasament** : localitatea Municipiul BEIUȘ, strada Alea Padișului, nr. 10 Județul Bihor .
4. **Suprafață** : 288 mp, conform nr. cad 107372, CF 107372
5. **Scopul evaluării** : - stabilirea valorii de inventar a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidențele contabile.
6. **Situația terenului** : dreptul de proprietate fiind deplin , fără sarcini sau gajuri ;
7. **Data evaluării** : Pentru stabilirea valorii de inventar a fost consultat –Studiu de piață al fondului imobiliar din județul Bihor , întocmit de SC Quantum Satin SRL, Evaluator autorizat ANEVAR Sabău Dorin Nicolae Legitimație nr. 15869, aferentă localităților circumscripției Judecătoriei Beiuș – Anexa 3.
Conform grilei (tabel nr.12) pentru terenurile situate în intravilanul orașului, la zona centrală cu utilități figurează un tarif de 213 lei / mp.
8. **Valoarea propusă pentru terenul evaluat este** :

Suprafața de teren conform extrasului de carte funciară 107372, nr. cad 107372 este de 288 mp (aferent centrală termică) x 213 lei/ mp = 61.344 lei

CAPITOLUL 2. DATE GENERALE



2.1. OBIECTUL EVALUĂRII ȘI DREPTURI EVALUATE

Obiectul prezentei evaluări îl reprezintă o proprietate imobiliară de tip “ teren intravilan ” amplasate în localitatea Beiuș.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul acestei evaluări îl constituie **estimarea valorii de inventar a imobilului în cauză în vederea înregistrării în evidențele contabile.**

2.3. BAZA EVALUĂRII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

Se presupune că utilizarea terenului se realizează în limitele proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți .

- Comisia nu-și asumă responsabilitatea pentru existența unui factor contaminant, nici nu se angajează pentru expertizarea sau cercetarea științifică necesară pentru a fi descoperit .

2.4. VALOAREA ESTIMATĂ

Valoarea de piață – reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere . Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

2.5. DATA EVALUĂRII ȘI DATA ULTIMEI INSPECȚII

Evaluarea imobilului de față și data ultimei inspecții s-au făcut în luna septembrie 2025.

2.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Opinia comisiei de evaluare trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare:

ORDONANȚĂ nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

Art. 3. -Toate activele fixe corporale aflate în proprietatea publică și care în prezent sunt înregistrate în evidența tehnico-operativă în unități naturale vor fi evaluate, în condițiile prevăzute la art. 21, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele evaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului 2010. (articol modificat prin art. unic pct. 3 din O.U.G. nr. 103/2007, astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 79/2008, în vigoare de la 18 aprilie 2008)

2.7. SURSELE DE INFORMAȚII

Sursele de informații utilizate au fost următoarele :

Studiul de piață privind fondul imobiliar , valori minime de tranzacționare aferente anului financiar 2025 - Anexa 3 Centralizator Fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Beiuș întocmit de Sabău Dorin Nicolae, Evaluator autorizat ANEVAR, SC Quantum Satin SRL – beneficiar Camera Notarilor Publici Oradea.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale comisiei, analizele și concluziile sânt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport .

Comisia s-a constituit în baza dispoziției Primarului Municipiului Beiuș, **nr.143 din 20.02.2023** îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională .

CAPITOLUL 3. PATRIMONIUL EVALUAT

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Terenul supus evaluării este proprietate publică a Municipiului Beiuș.

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul supus evaluării este amplasat în localitatea Beiuș, strada Alea Padișului, nr. 10, nr. cad 107372, CF 107372.

Utilitățile de care beneficiază în dreptul parcelei: apa, canal, energie electrică și termică

CAPITOLUL 4. ANALIZA PIETEI IMOBILARE SPECIFICE

4.1. DEFINIREA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturile de proprietate asupra unor bunuri , cum sunt banii.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic și rareori atins , existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu , iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați , iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară , oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată , într-o anumită perioadă de timp.

Oferta cea mai potrivită este cea care este însoțită de finanțare pe termen lung ,cu garanție ipotecară.

4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere , la diferite prețuri , pe o anumită piață , într-un interval de timp.

In cazul proprietății analizate, luând în calcul tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri.

4.4 Echilibrul pieței.

Este dificil de estimat echilibrul pieței datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacțiile .

Totuși, analizând prețurile practicate în zonă, acestea sunt moderate pentru că piața imobiliară a ajuns la un oarecare echilibru, aceasta datorită tranzacțiilor efectuate în cunoștință de cauză , după un temeinic studiu al pieței.



CAPITOLUL 6. CONCLUZII

6.1. VALORILE OBTINUTE

Ținând cont de rezultatele obținute prin metoda de evaluare, relevanța acesteia și informațiile culese de pe piață, care au stat la baza aplicării ei precum și de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară este de : **Teren aferent (punct) termic 61.344 lei**

Cu stimă,

Comisia de evaluare: Ec.Fărcut Nicoleta – director executiv

Ec.Monenciu Daniela – compartiment administrarea și exploatarea domeniului public și privat

ing. Cerghes Nicolae – compartiment GIS



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107372 Beiuș

Nr. cerere	33666
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194349288



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Beiuș, Loc. Beiuș, Al PADISULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107372	288	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	107372-C1	Jud. Bihor, UAT Beiuș, Loc. Beiuș, Al PADISULUI	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:288 mp; Cladire cu destinatia punct termic.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32623 / 26/08/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 167, din 21/08/2025 emis de Consiliul Local Beiuș;		
B1	Se înființează cartea funciară 107372 a imobilului cu numărul cadastral 107372 / UAT Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 102075 înscris în cartea funciară 102075;	A1
Act Administrativ nr. CF 3001, din 10/08/2012 emis de BCPI BEIUS (act administrativ nr. CF 3085/10-08-2012 emis de BCPI BEIUS; act normativ nr. HG970/05-09-2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 970/2002, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BEIUS OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102075/Beiuș, înscrisa prin încheierea nr. 11912 din 23/08/2012;	A1.1
Act Administrativ nr. HCL nr. 167, din 21/08/2025 emis de Consiliul Local Beiuș;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) U.A.T. MUNICIPIUL BEIUȘ , domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

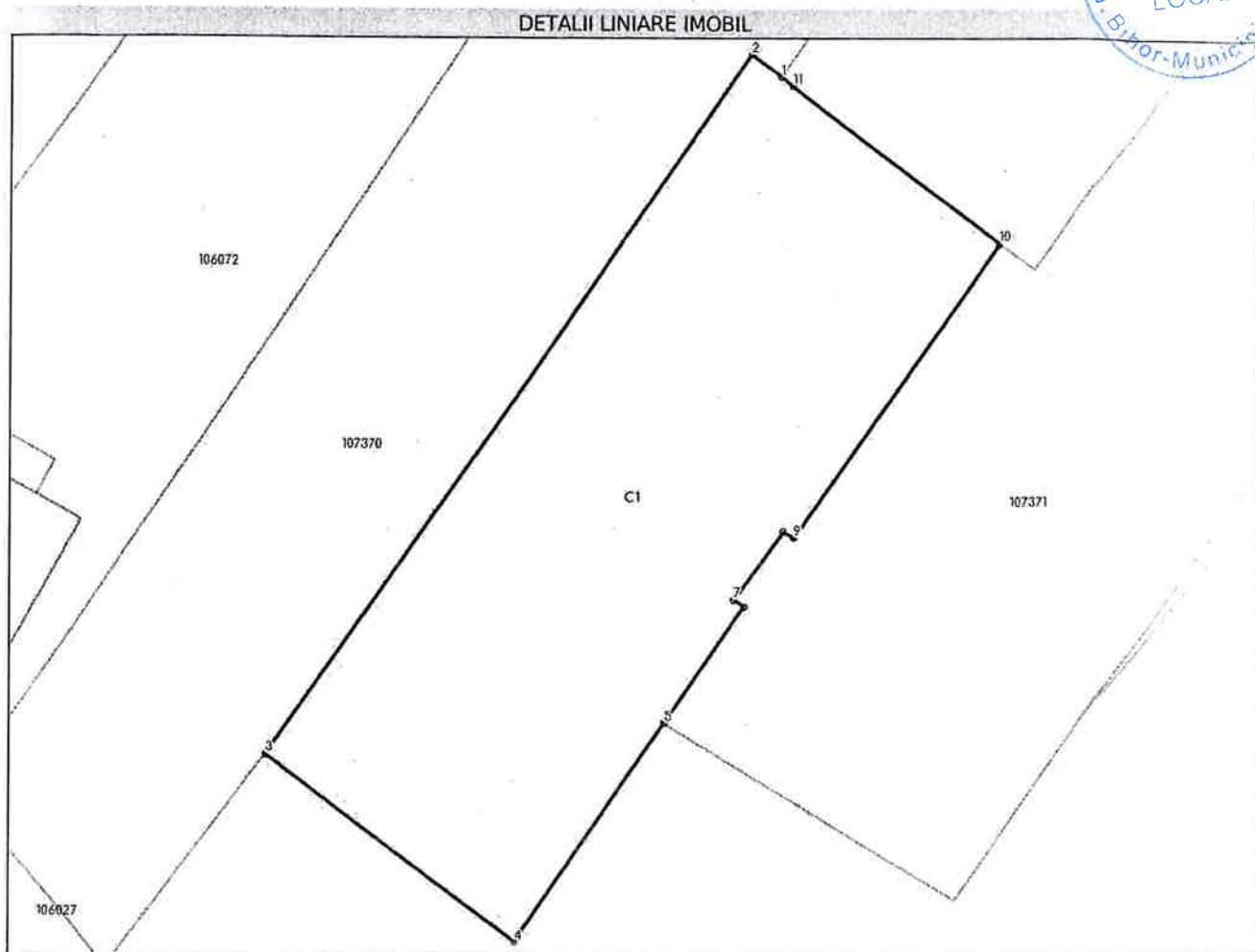
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107372	288	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	288	-	-	-	Teren curți construcții pe care este edificată o clădire (punct termic)

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107372-C1	construcții industriale și edilitare	288	Cu acte	S. construită la sol: 288 mp; Clădire cu destinația punct termic.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.245
2	3	28.123
3	4	10.366

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	8.834
5	6	4.672
6	7	0.406
7	8	2.766
8	9	0.39
9	10	11.816
10	11	8.62
11	1	0.48

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/09/2025, 08:40

Președinte de ședință

Lăzeș Remus



Secretar General

Sorăfan Ștefănuș Alina

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>