



ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL



Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.126

Din 08 octombrie 2024

Privind vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr. 58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca

Având în vedere:

- Referatul de aprobare inițiat de primarul comunei Bratca înregistrat sub nr. 2674 din 02.10.2024 privind propunerea de vânzare a terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr. 58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca.

- Raportului de evaluare nr.199/20.09.2024 întocmit de Cabinet Individual de Expertiză Contabilă și Evaluare Badea Radu și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.1243/24.09.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr. 58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă o valoarea a terenului de 1.194.00 lei fără TVA (echivalentul a 240 euro).

- Raportul de specialitate al compartimentului de resort, înregistrat sub nr. 2674 din 02.10.2024 privind propunerea de vânzare a terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr. 58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca.

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Bratca;

Ținând seama de prevederile:

-art. 364 din Ordonanță de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.553 alin.1) și 4), art.555 alin.1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;

În baza prevederilor art.136 alin.1), art.139 alin.1), alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu **12** voturi pentru, **0** abțineri și **0** voturi împotriva.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr. cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, pe care este edificată construcția reprezentând: anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafața construită desfășurată de 19,8 mp, proprietatea numitei Lal Aurelia, constructorul de bună-credință urmând a beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției.

Art.2 – Se aprobă Raportul de evaluare nr.199/20.09.2024 întocmit de Cabinet Individual de Expertiză Contabilă și Evaluare Badea Radu și înregistrat la primăria Comunei Bratca sub nr.1243/24.09.2024, cu privire la vânzarea suprafeței de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr. 58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă o valoarea a terenului de 1.194.00 lei fără TVA (echivalentul a 240 euro).

Art.3 – Se va notifica proprietarul construcției în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4 – Prezenta hotărâre se comunică cu Instituția Prefectului Județului Bihor. Primarul Comunei Bratca Compartimentul urbanism, iar un exemplar se păstrează la dosarul de ședință.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GAVRILUȚIU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
OLAR SANDA

ANEXĂ LA HCL NR. 126 / 08.10.2024

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN LIBER DE CONSTRUCȚII**



Adresa: com. Bratca, nr.cad.58068 jud.Bihor

Proprietar: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT

Solicitant / client: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT

Utilizator desemnat: COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT

Data inspectiei: 18.09.2024

Data evaluarii: 18.09.2024

Data intocmirii raportului de evaluare: 20.09.2024

Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.



 Radu Badea expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertize Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Denumirea firmei: CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BADEA RADU .

Adresa: ORADEA, Str.P-TA 22 Decembrie, nr.14, AP 11;

Telefon: 0744589210;

Persoană contact: Badea Radu – 0744589210;

E-mail: raducub2003@yahoo.com

CUI: 28027090

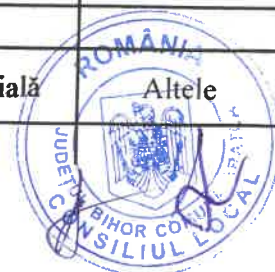
Cont IBAN: RO50BTRL00501202C13613XX

Banca: TRANSILVANIA ORADEA

Nr. raport 199

SINTEZA EVALUARII
(evaluari pentru proprietati IMOBILIARE)

Date generale ale evaluării				
Nr. raport	199			
Data evaluării	18.09.2024			
Data inspecției	18.09.2024			
Data emiterii raportului	20.09.2024			
Nume evaluator	Badea Radu, evaluator autorizat ANEVAR, bunuri mobile și imobile, nr.legitimatie, 17637			
I. Client si Utilizator Desemnat				
Numele clientului	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
Utilizator desemnat	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
Proprietar	COMUNA BRATCA-DOMENIUL PRIVAT			
II. Date despre proprietate				
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	Acte proprietate	-		
	Documentație cadastrală	-		
	Extras de Carte Funciară	Extras de Carte Funciară nr. 58068 Bratca		
	Altele	Certificat de urbanism nr.44 din 18.09.2024		
Sarcini / servituți înregistrate în C.F.	Nu sunt înscrise în C.F.			
Drept de proprietate	Exclusiv	Cote indivize	Concesiune	Altele
Teren	X			
Construcție	-			
Destinație din acte	Rezidențială	Industrială	Comercială	Altele
	X			





expertiza judiciară / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

Descriere destinație / utilizare constatată la fața locului	Teren intravilan in suprafata de 20 mp, nr.cad.58068 din proprietatea Comunei Bratca- Domeniul Privat – inscris in C.F 58068 Bratca																																				
Adresă proprietati	sat Bratca, nr.cad.58068, com.Bratca, jud.Bihor																																				
Cod poștal	417080																																				
Zona de amplasare / vecinătăți	Proprietati rezidentiale tip case de locuit unifamiliale, regim de inaltime P si terenuri intravilane libere de constructii																																				
Deserie cadastrală (Extras C.F. , nr.cadastral)	- Teren intravilan in suprafata de 20 mp, nr.cad.58068 in proprietatea Comunei Bratca-Domeniul Privat – inscris in C.F 58068 Bratca																																				
Starea generală a construcției	-																																				
Nivelul de finisare a construcției	-																																				
III. Suprafete																																					
-Suprafata teren: 20 mp – conform C.F.																																					
IV. Valori Rezultate																																					
Abordarea prin piață	240 euro, echivalent a 1.194 lei																																				
Abordarea prin cost	Nu s-a aplicat																																				
Abordarea prin venit	Nu s-a aplicat																																				
Valoarea de piață	<table><tr><th colspan="9">Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piața - Metoda comparatiilor directe</th></tr><tr><th>Nr. Crt</th><th>Denumire</th><th>Extras C.F.</th><th>Nr.cad.</th><th>Proprietas</th><th>Suprafata desfasurata / Suprafata teren (mp)</th><th>Valoare unitara teren (€ / mp)</th><th>Valoare de piata in lei</th><th>Valoare de piata in €</th></tr><tr><td>1</td><td>Teren intravilan</td><td>58068 Bratca</td><td>58068</td><td>Comuna Bratca - Domeniul Privat</td><td>20</td><td>12</td><td>1.194</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="7">TOTAL valoare de piata</td><td>1.194</td><td>240</td></tr></table> 240 euro, echivalent a 1.194 lei	Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piața - Metoda comparatiilor directe									Nr. Crt	Denumire	Extras C.F.	Nr.cad.	Proprietas	Suprafata desfasurata / Suprafata teren (mp)	Valoare unitara teren (€ / mp)	Valoare de piata in lei	Valoare de piata in €	1	Teren intravilan	58068 Bratca	58068	Comuna Bratca - Domeniul Privat	20	12	1.194	240	TOTAL valoare de piata							1.194	240
Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piața - Metoda comparatiilor directe																																					
Nr. Crt	Denumire	Extras C.F.	Nr.cad.	Proprietas	Suprafata desfasurata / Suprafata teren (mp)	Valoare unitara teren (€ / mp)	Valoare de piata in lei	Valoare de piata in €																													
1	Teren intravilan	58068 Bratca	58068	Comuna Bratca - Domeniul Privat	20	12	1.194	240																													
TOTAL valoare de piata							1.194	240																													
Curs de schimb LEI / EUR (BNR - la data evaluării)	4,9746																																				
V. Observații																																					
Neconformități / modificări neîntabulate	Nu sunt																																				
Elemente care influențează negativ percepția asupra valorii de piață	Pe terenul cu nr.cad.58068, inscris sub A1 in Extrasul C.F. exista edificata o construcție anexa, tip garaj avand o suprafata construita desfasurata de 19.8 mp, inscrist sub A1.1 al Extrasului C.F. Proprietar asupra constructiei este persoana fizica LAL Aurelia. In cadrul acestui raport nu se tine cont de aceasta construcție, terenul este evaluat in ipoteza terenului liber de constructii,																																				



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA- Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

	evaluand doar dreptul de proprietate al Comunei Bratca, constructia nu are influenta asupra valorilor pronuntate in cadrul raportului de evaluare



 Cabinet Individual expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA- Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Catre:

Comuna Bratca, in calitate de Client si Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii primite din partea Dvs.va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul solicitat – respectiv – **Teren intravilan** in suprafata de 20 mp, **nr.cad.58068**, din proprietatea si beneficiului COMUNEI BRATCA- DOEMNIUL PRIVAT – inscris in **C.F 58068 Bratca**

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate, asa cum acestea au fost inscrise in documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Conform conventiei, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactarea Raportului.

Concluziile Raportului au la baza *Standardele de evaluare a bunurilor 2022* si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat conform conditiilor economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

BADEA RADU

Membru Titular ANEVAR



Cuprins

SINTEZA EVALUĂRII	2
CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	8
1.2 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	10
1.3 Scopul evaluării	10
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	10
1.6. Data evaluării.....	11
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	11
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	13
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	15
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	15
1.12. Descrierea raportului.....	16
CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR.....	17
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică.....	17
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	17
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	17
2.4. Informații despre amplasament.....	18
2.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	19
CAPITOLUL III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	20
Analiza preliminară a economiei	20
3.2. Analiza ofertei competitive	23
3.3. Analiza cererii.....	26
3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă.....	27
CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	28
CAPITOLUL V. EVALUARE.....	30
Metodologia de evaluare	30
Evaluarea terenului.....	30
CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	34
ANEXE.....	36
LOCALIZARE.....	36
ANEXA A – CALCULE PENTRU DETERMINAREA VALORILOR.....	37
Determinarea valorii terenului – Ab.Piata – Met.Comparatiilor directe.....	37
ANEXA B – INFORMATII DE PIATA UTILIZATE	41
Oferte comparabile terenuri de vanzare utilizate in cadrul grilei de comparatii	41



ANEXA C – DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	50
ANEXA D – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI	52



 Radu Badea expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat Raport: 199 din 18.09.2024
---	---

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: BADEA RADU

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – BADEA RADU, nr. Legitimatie 17637, specializare: EPI, EBM

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent: BADEA RADU, LEGITIMATIE 17637, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: EPI, EBM.

Semnătura Badea Radu,
Membru titular ANEVAR



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, **BADEA RADU** in calitate de evaluator, referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie, proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare, pentru care Solicitantul/Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea: Comuna Bratca- Domeniul Privat

Declar pe propria raspundere:

- raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu imobilul analizat.
- Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

EVALUATOR AUTORIZAT

Badea Radu



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

(a) Prezentarea firmei de evaluare

DATE GENERALE

Denumirea firmei: **CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BADEA RADU .**

Adresa: ORADEA, Str.P-TA 22 Decembrie nr.14, AP 11;

Telefon: 0744589210;

Persoană contact: Badea Radu – 0744589210;

E-mail: raducub2003@yahoo.com

CUI: 28027090

Cont IBAN: RO50BTRL00501202C13613XX

Banca: TRANSILVANIA ORADEA

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client si utilizator desemnat: COMUNA BRATCA - Domeniul Privat, adresa: loc.Bratca, C.I.F.: 4738400

Proprietar: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare: Comuna Bratca- Domeniul Privat

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru **stabilirea valorii de piata cu scopul informarea clientului in vederea vanzarii - Teren intravilan** in suprafata de 20 mp, **nr.cad. 58068**, din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in **C.F 58068 Bratca**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: Teren intravilan in suprafata de 20 mp, **nr.cad. 58068**, din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in **C.F 58068 Bratca**

Situatia actuala a proprietatii: Teren liber de utilizare;

Adresa: sat Bratca, nr.cad.58068, com.Bratca, jud.Bihor;

Cod postal: 417080;



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Identificare cadastrala/ extras de carte funciara / Proprietar: Teren intravilan in suprafata de 20 mp, nr.cad. 58068, din proprietatea si beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat – inscris in C.F 58068 Bratca

1.5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata** conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022*, publicate de **ANEVAR**.

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere” - SEV 104.

Totodata, valorile pronuntate sunt fara TVA.

1.6. Data evaluării

Data inspectiei: 18.09.2024

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Badea Radu, in data de 18.09.2024

Data evaluarii: 18.09.2024

Data intocmirii raportului: 20.09.2024

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre clientul si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul *Ipoteze speciale*, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Utilizare actuala: teren intravilan liber de utilizare;

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative:

- Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2022
- Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA- Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

d) documentele de proprietate

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la urmatoarele surse de informare:

●Internet - linkuri privind Valorile de ofertare/tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:



 Radu Badea expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Oferte terenuri intravilane libere de vanzare

Nr.crt	Localizare	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro / mp	Sursa
1	loc. Bulz	4000	drum pamant	curent pe teren	obisnuite	52000	13.0	https://www.olx.ro/d/oferta/urgent-teren-intravilan-4000-mp-bulz-remeti-IDfpPo5.html?reason=extended_search_extended_distance
2	loc. Bulz	9438	drum pietruit	curent, apa, canalizare	beci pe teren	123000	13.0	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-utilitati-bulz-bihor-IDAKEB.html?_gl=1*113sun7*_ga*MiAwNlc2ODkuMTcyNzE2MDEzOA.*_ga*NzA0OTQ4MzE4LjE3Mjc3NiAx.Mzc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEzOC4xLjEuMTcyNzE2MTgxNS4wLjA.uMA..
3	loc. Suncuius	1400	drum pietruit	curent langa teren	obisnuite	19000	13.6	https://www.storia.ro/ro/oferta/ga-minvest-teren-intravilan-de-1400-mp-suncuius-vanzare-bihor-v3489-IDA2IG.html?_gl=1*1s74crw*_ga*MiAwNlc2ODkuMTcyNzE2MDEzOA.*_ga*NzA0OTQ4MzE4LjE3Mjc3NiAx.Mzc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEzOC4xLjEuMTcyNzE2MTgxNS4wLjA.uMA..
4	loc. Cornitel	11329	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	135948	12.0	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-e60-IDiaonX.html?reason=extended_search_extended_distance
5	loc. Borod	5158	drum pamant	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	51580	10.0	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-com-borod-IDi7fbs.html?reason=extended_search_extended_distance
Valoarea medie (€ / mp)							12.3	
Valoarea mediana (€ / mp)							13.0	
Valoarea minima (€ / mp)							10.0	
Valoarea maxima (€ / mp)							13.6	

- Reprezentantul clientului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: (situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii etc.);
- Agentii imobiliare.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

1) Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu



 expertize judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;

2) Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

3) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila;

4) Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;

5) Proprietatea a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare, alta decat cele facand parte din documentatia cadastrala, prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

6) Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

7) Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

9) Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

Ipoteze speciale: Pe terenul cu nr.cad.58068, inscris sub A1 in Extrasul C.F. exista edificata o constructie anexa, tip garaj avand o suprafata construita desfasurata de 19.8 mp, inscris sub A1.1 al Extrasului C.F. Proprietar asupra constructiei este persoana fizica LAL Aurelia. In cadrul acestui raport nu se tine cont de aceasta constructie, terenul este evaluat in ipoteza terenului liber de constructii, evaluand doar dreptul de proprietate al Comunei Bratca, constructia nu are influenta asupra valorilor pronuntate in cadrul raportului de evaluare

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

2022, compuse din:

Standarde Generale:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

- **SEV 105 – Abordari si metode in evaluare**
- **SEV 400 – Verificarea evaluarii**
- **Standarde pentru active:**
- **SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

1.12. Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreeati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.



5

 expertiza judiciară / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat Raport: 199 din 18.09.2024
--	--

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii în format electronic:

- Extras de Carte Funciara nr.58068 Bratca

Drept de proprietate: în cadrul raportului este evaluat dreptul de proprietate detinut de către **COMUNA BRATCA - DOMENIUL PRIVAT** – conform ipotezelor speciale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9064 / 27/03/2024 Act Administrativ nr. HCL 8, din 31/01/2024 emis de COMUNA BRATCA; Act Administrativ nr. FISCAL din 22/03/2024 emis de COMUNA BRATCA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA, din 22/03/2024 emis de COMUNA BRATCA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) LAL AURELIA	A1.1
21299 / 01/08/2024 Act Administrativ nr. HCL nr 74, din 23/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CF 58068 Bratca si PAD imobil, din 31/07/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CUI prop, din 31/07/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere inscriere, din 11/07/2024 emis de Pop Florina;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BRATCA, CIF:4738400, DOMENIUL PRIVAT	A1

Sarcini: In Extrasul C.F. al imobilului nu exista sarcini inscrise

C. Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Bratca este situată în frumoasa depresiune Vad-Borod, stăjuită de Munții Plopișului la N.E. și Munții Pădurea Craiului la S. Așezată în estul Bihorului are limită de județ cu Sălaj și Cluj.

Bratca este a doua comună bihoreană (prima fiind Bulz) din zona de amonte a Crișului Repede. Curgând de la est spre vest pe o distanță de aproximativ 3,5 km, acesta adună pe teritoriul comunei Bratca apele a importanți afluenți: Valea Iadului (Iadei), Valea Boiului, Valea Negruță, Valea Beznii și Valea Brătcuței.

Comuna Bratca se află pe calea ferată Oradea - Cluj-Napoca, la 60 km de Oradea și 90 km de Cluj-Napoca. Accesul spre Bratca este asigurat și de DN1 (E60), satul Beznea, primul așezat dinspre această direcție aflându-se la 2,5 km de E60.

Întinzându-se pe o suprafață de 136,48 kmp, comuna Bratca se învecinează cu comunele: Borod (la N), Bulz (la E), Șuncuiuș (la V) situate în aceeași depresiune, dar și cu comunele Roșia și Căbești (la sud) care fac legătura cu zona Beiușului.

Vatra satului Bratca este o mică depresiune (altitudinea aprox. 300m) înconjurată de dealuri a căror altitudine crește spre SE, acolo unde se află satele Damiș și Ponoară, fără a depăși 900m.



 expertize judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

În componența comunei intră satele: Bratca - centrul de comună, cu 1712 locuitori, Beznea cu 1399 locuitori, Valea Crișului (Valea Neagră) cu 530 locuitori, Lorău cu 504 locuitori, Ponoară cu 744 locuitori și Damiș 678 locuitori. Densitate populația este de 40,7 loc/km2.

Dintr-un număr de 5567 locuitori și o populație activă de 2783, au un loc de muncă stabil sub 20%. Veniturile proprii ale comunei se ridică la 1.600.000 lei, iar nevoile comunei privind cheltuielile și investițiile minime anuale sunt de cel puțin 5.000.000 lei.

Activitățile de divertisment se desfășoară pe mai multe planuri, pentru copii în Parcul Copiilor, pentru tineri pe terenul de fotbal, Internet-cafe, discotecă, etc.

Pentru iubitorii de natură, în principal în zonele de agrement de o frumusețe excepțională:

- Valea Boiului, unde se află și Cascada Boiului
- Valea Brătcuței, devenită un minisat de vacanță
- Lunca Crișului Repede, cu posibilități de camping, pescuit, înot
- dealurile Damișului
- Poiana Damiș
- la nord în munții Plopișului, vârful Măgura cu Mănăstirea Sf. Ioan Iacob, calcarele cu hippuriti, urme ale erei glaciare din Valea Crișului.

Damiș este un sat în comuna Bratca din județul Bihor. Satul Damiș are un relief predominant muntos, fiind situat în perimetrul Munților Padurea Craiului.

Ocupația principală a locuitorilor este agricultura, cu accent pe creșterea animalelor (bovine, ovine, porcine, păsări) și cultivarea, pe areale restrânse, a unor cereale (ovăz, orz, secară, grâu), cartofi, legume etc.

Accesul în localitate se poate face prin intermediul căilor ferate (magistral București - Oradea, cu coborâre în stația Bratca) sau rutiere (drumul european E 60, până la Borod, de unde se ramifică drumul județean 764 D spre Bratca - Damiș și apoi se continuă către Rosia - Dobrești - Beius). Distanța Bratca - Damiș este de 12 km, drumul fiind asfaltat în cursul anilor 2007-2008.

2.4. Informații despre amplasament

ZONA DE AMPLASARE: RURALA – zona mediana loc. Bratca

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE: strada asfaltată – strada principală din sat

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI:

Tipul zonei – Rezidențială – zona rezidențială, cu proprietăți tip case individuale

În zona se afla:

- Retea de transport în comun, mijloace de transport – autobuz comunal
- Unități comerciale în apropiere: Da – distanțe mari
- Unități învățământ: școli, grădinițe – Da – distanțe mari
- Unități medicale: cabinete medicale, spitale etc. – Da – distanțe mari
- Instituții de cult: biserici, muzee etc. – Da – distanțe mari
- Sedii banci: Nu – distanțe mari

UTILITĂȚI EDILITARE:

- Retea de energie electrică: Da – în apropiere
- Retea de apă: Da – în apropiere
- Retea de termoficare: Nu
- Retea de gaze: Nu



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

- Retea de canalizare: Nu
- Retea de telefonie: Da
- Altele: -

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

- Poluare fonica scazuta;
- Poluare cu noxe auto scazuta;

AMBIENT:

- Trafic auto si pietonal scazut in zona;

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:

Zona de referinta: RURALA – zona mediana in loc. Bratca

Descriere teren – in scris in C.F.58068 Bratca, nr.cad.58068

- Tip: teren intravilan
- Suprafata: 20 mp
- Categoria de folosinta: curtii constructii
- Utilitati: retea de curent – in apropiere, apa – in apropiere, canalizare – in apropiere;
- Topografie: terenul plan, forma regulata;
- Acces: din strada asfaltata
- CMBU: rezidentiala – curti constructii conform Certificat de urbanism nr.44 din 18.09.2024

2.5. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si in Hotararea Consiliului Local Bratca – cu privire la impozite si taxe locale practicate pentru anul 2024, impozitul aferent proprietatilor rezidentiale detinute de persoane fizice se aplica in functie de suprafata, de localizare.

2.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri intravilane libere situate in com.Bratca. In prezent, piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, avand in vedere cantitatea mai mare a ofertei fata de cerere, cat si deciziile de investitie in imobile ale cumparatorilor, cat si rigorile mai crescute ale bancilor de a finanta achizitionarea imobilelor.

In ceea ce priveste terenurile intravilane in zona Bratca, au fost identificate 5 oferte. Majoritatea au acces din drum asfaltat, curent si apa in vecinatate si suprafete intre 1400 – 11.329 mp. Preturile solicitate sunt intre 19.000 – 135.948 euro, preturile unitare pe mp fiind intre 10 – 13.6 euro / mp, diferentele fiind date de localizare, acces, utilitati disponibile si facilitati.



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei

Analiza de piață are ca obiectiv verificarea existenței unor dovezi ale existenței unei piețe relativ active pentru utilitatea în cauză. Această analiză se realizează în scopul estimării cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru determinarea conformității pieței pentru proprietatea respectivă. Pentru evaluarea unor proprietăți imobiliare existente se studiază vânzările sau istoria veniturilor proprietății. Când se dorește estimarea fezabilității unui proiect în analiza de piață pentru un anumit tip de proprietate, analistul are obligativitatea de a determina dacă proprietatea imobiliară poate să atingă un nivel de performanță competitiv, acest lucru solicită o analiză amănunțită, iar în general, această cerere trebuie să fie previzionată.

Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect, poate fi definită ca fiind piața proprietăților tip terenuri intravilane libere.

Evaluatorul a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piață, acestea reflectă o abordare clasică, pornind de la analiza generală a economiei și identificarea piețelor.

3.1. Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat

Am analizat baza economică a județului Bihor prin examinarea domeniilor de activitate și a firmelor care generează locuri de muncă și venituri prin analiza factorilor legați de ocuparea forței de muncă (rata de creștere a populației și nivelul veniturilor). Totodată am examinat activitatea economică reflectată din vânzările de bunuri și am investigat piața imobiliară locală urmărind: nivelul vânzărilor, al activității din domeniul construcțiilor, al ratelor dobânzii, dar și nivelul creditelor ipotecare și gradul lor de absorbție.

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%.





expertize judiciară / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

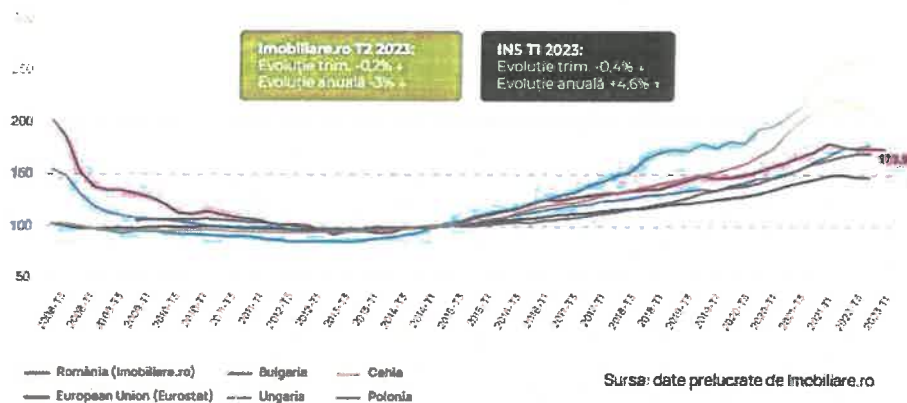
Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

"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."

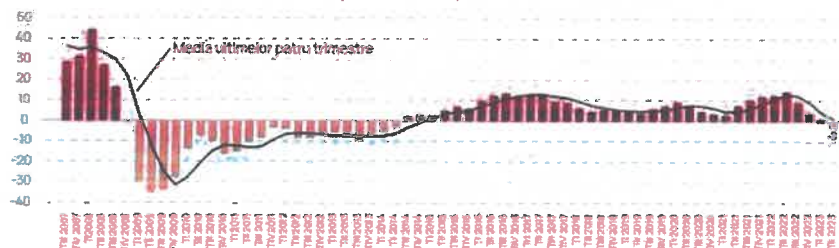
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100) date trimestriale



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%.

"Trimestrul II din 2023 se distinge printr-o depreciere anuală de -3% a prețurilor locuințelor din România."

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

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

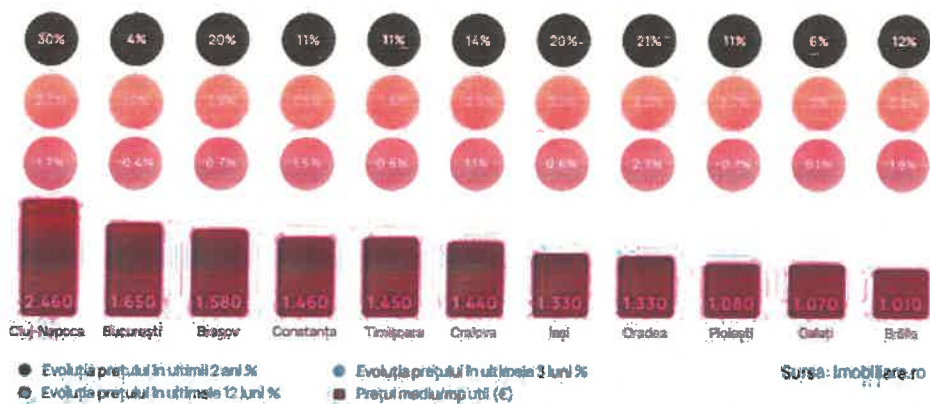


Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util. Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în 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



Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori. Tipul proprietății imobiliare:

- Tip: teren intravilan
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
- Modul de ocupare/utilizare – acest tip de proprietate este ocupată de persoane fizice dar și juridice.
- Baza de clienți (potențialii utilizatori) – persoane fizice și juridice.
- Calitatea construcției: Nu este cazul

 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

- Caracteristicile dotarilor: in stare tehnica cat mai buna, intretinute - amplasate in locatii bune;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate pentru utilizarea rezidentiala;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in com.Bratca si zone similare.
- Proprietăți complementare: nu este cazul.

3.2. Analiza ofertei competitive

Am clasificat proprietatea imobiliară subiect și cele care intră în competiție cu aceasta în funcție de caracteristicile specifice și atributele care prezintă un avantaj sau un dezavantaj competitiv.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar al proprietăților imobiliare competitive, inventar care include stocul de proprietăți existente, proprietățile aflate în curs de construcție sau în stadiu de proiect. În analiza ofertei o atenție deosebită trebuie acordată proprietăților aflate în stadiu de proiect și celor aflate la faza de propunere, deoarece există riscul ca unele dintre acestea să nu se materializeze.

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%).





expertize judiciara / contabilitate
evaluare / expertize

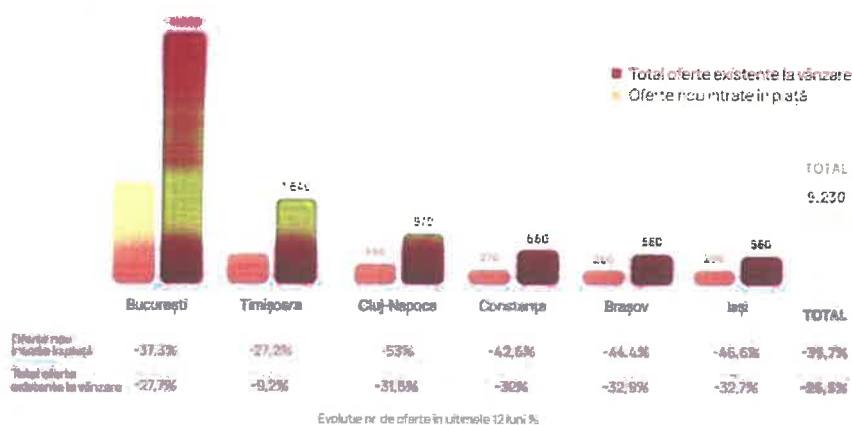
Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

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



Sursa: imobiliare.ro

Oferte terenuri libere pentru casa de vanzare

În ceea ce privește terenurile intravilane în zona Bratca, au fost identificate 5 oferte. Majoritatea au acces din drum asfaltat, curent și apă în vecinătate și suprafețe între 1400 – 11.329 mp. Preturile solicitate sunt între 19.000 – 135.948 euro, preturile unitare pe mp fiind între 10 – 13.6 euro / mp, diferențele fiind date de localizare, acces, utilități disponibile și facilități.

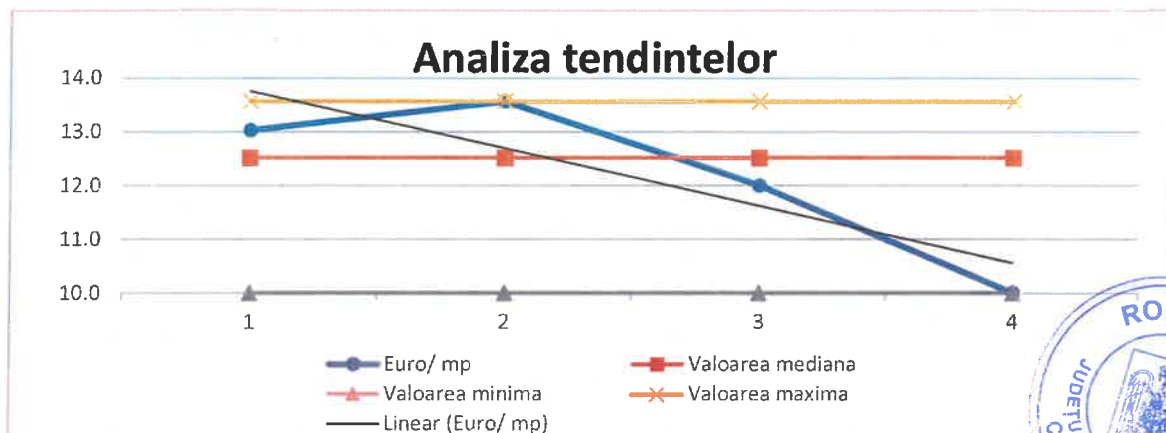


 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Nr.crt	Localizare	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro / mp	Sursa
1	loc. Bulz	4000	drum pamant	curent pe teren	obisnuite	52000	13.0	https://www.olx.ro/d/oferta/urgent-teren-intravilan-4000-mp-bulz-remeti-IDfpPo5.html?reason=extended_search_extended_distance
2	loc. Bulz	9438	drum pietruit	curent, apa, canalizare	beci pe teren	123000	13.0	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-utilitati-bulz-bihor-IDAKE8.html?gl=1*113sun7*gcl_a u*MjAwNjc2ODkuMTcyNzE2MDEzOA.*ga*NzA0OTQ4MzE4LjE3MicxNjAxMzc.*ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEzOC4xLjEuMTcyNzE2MTgxNS4wLjAuMA..
3	loc. Suncuius	1400	drum pietruit	curent langa teren	obisnuite	19000	13.6	https://www.storia.ro/ro/oferta/ga-minvest-teren-intravilan-de-1400-mp-suncuius-vanzare-bihor-v3489-IDA2iG.html?gl=1*1s74crw*gcl_a u*MjAwNjc2ODkuMTcyNzE2MDEzOA.*ga*NzA0OTQ4MzE4LjE3MicxNjAxMzc.*ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEzOC4xLjEuMTcyNzE2MTgxNS4wLjAuMA..
4	loc. Cornitel	11329	drum asfaltat	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	135948	12.0	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-e60-IDiaonX.html?reason=extended_search_extended_distance
5	loc. Borod	5158	drum pamant	in apropiere: curent, apa, canalizare	obisnuite	51580	10.0	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-com-borod-IDi7fbs.html?reason=extended_search_extended_distance
Valoarea medie (€ / mp)						12.3		
Valoarea mediana (€ / mp)						13.0		
Valoarea minima (€ / mp)						10.0		
Valoarea maxima (€ / mp)						13.6		

In cadrul grilei de comparatii au fost utilizate ofertele 1, 2 si 3 – acestea fiind considerate cele mai apropiate din punct de vedere tehnico-economic cu subiectul analizat.

Analiza tendintelor terenurilor de vanzare



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat Raport: 199 din 18.09.2024
---	--

3.3. Analiza cererii

În cadrul acestei analize am determinat mărimea populației curente, dar și viitoare din aria definită și delimitată a pieței, am identificat numărul curent/actual și viitor al proprietatilor tip terenuri intravilane.

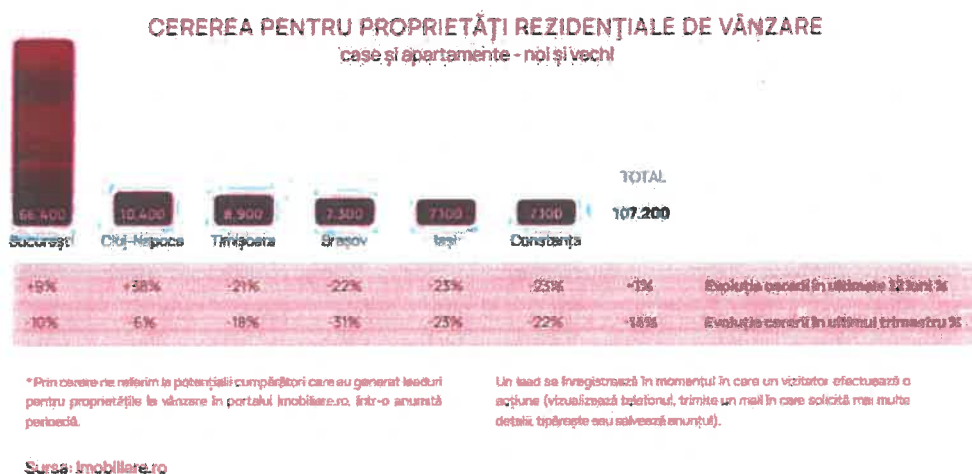
Am determinat cererea existentă sau anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară, cu caracteristici tehnico-economice similare ale subiectului, care în prezent sunt oferite spre vânzare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

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%).

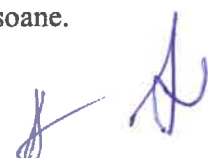
Interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în T2 2023, cu 14% mai scăzut, față de trimestrul anterior.



În analiza cererii pe piața imobiliară sunt importanți următorii factori:
populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/ descreștere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Bratca se ridică la 4.554 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 5.158 de locuitori.
-nivelul veniturilor și salariilor;

Tipologia locurilor de muncă și rata șomajului – având în vedere economia dezvoltată a județului, locurile de muncă sunt destul de numeroase acoperind o gamă variată de profesii și meserii pentru majoritatea populației cu drept de lucru în funcție de calificarea profesională a fiecărei persoane.



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

La sfârșitul lunii august 2024, rata șomajului în județul Bihor, conform evidențelor Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Bihor, a fost de 2,10%. disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea piețelor imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor. Numărul de tranzacții în perioada 2009-2015 a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții efectuate până în anul 2009, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

Piața imobiliară continuă să fie afectată de contextul economic general. Chiar dacă pe parcursul anilor 2013-2015 prețurile proprietăților au cunoscut o relativă stabilitate față de corecțiile majore înregistrate în perioada 2009 - 2012, se înregistrează în continuare un număr limitat de tranzacții imobiliare (cu excepția apartamentelor) pe fondul reticenței băncilor de a relua finanțarea. Piața este afectată de accesul limitat la sursele de finanțare, atât a cumpărătorilor cât și a dezvoltatorilor. Dezvoltarea pieței va depinde de cererea de proprietăți similare precum și de existența unui mediu economic și legislativ stabil și accesul la creditare. În prezent, nivelul prețului de vânzare este superior celui nivel care să fie considerat acceptabil de către potențialii cumpărători.

Deși există semnale prin care interesul cumpărătorilor este în creștere, numărul de tranzacții rămâne relativ redus datorită finanțării îngreunate - efect al contextului economic dificil.

3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă

▪ Dezechilibru în favoarea CERERII

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta:

Decizia de achiziție a unei proprietăți imobiliare este acum una anevoioasă, cumpărătorii având un rationament mai analitic decât înainte, evaluările acestora sunt făcute cu maxima severitate, acest lucru ducând la negocieri în urma cărora prețul de tranzacționare ajunge să coboare cu până la 5-10% față de cel de ofertare pe piață.

Având pe de o parte potențialul de creștere economică, la nivel macro, iar pe de cealaltă concurența din partea proiectelor rezidențiale noi și criza economică cauzată de pandemia Covid-19, ne așteptăm ca pe acest segment să observăm o tendință ascendentă a prețurilor. Perioada de tranzacționare va scădea.

Tendința de creștere în favoarea OFERTEI

Preturi solicitate pentru terenuri pentru casa liberă studiate de vânzare:

- Minim: 10 Euro / mp
- Maxim: 13.6 Euro / mp



 expertize judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

CAPITOLUL IV. 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 metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - **SEV 104 „Tipuri ale valorii”**, paragraful 140: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața rezidentială – terenuri intravilane libere. În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectul evaluării este un teren intravilan liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile libere în zona intravilanului Bratca.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- ✓ în imediata vecinătate există terenuri libere;
- ✓ o parte a terenurilor sunt construite – aprox.80% din vecinatati fiind constructii tip rezidentiale – case de locuit

Ca urmare, singura **utilizare probabilă este cea REZIDENTIALA**

Testul de permisivitate legală



 expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertize Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA- Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisă legal am analizat documentele puse la dispoziția evaluatorului. Documentul precizează că proprietatea în cauză este un teren intravilan – evaluatorul presupune ca **utilizarea rezidențială este permisă legal.**

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate proprietăți cu utilizare asemănătoare aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi utilizat fizic ca și casa rezidențială. Forma, dimensiunile și topografia terenului, faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit utilizarea ca rezidențială a proprietății subiect.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces, întrucât majoritatea amplasamentelor din această zonă cu utilizări similare, au suprafețe identice.

Testul fezabilității financiare

Nu sunt necesare amenajări cu privire la infrastructura proprietății.

Faptul că se identifică o cerere ridicată pentru asemenea proprietăți, releva faptul că utilizarea ca și casa rezidențială este fezabilă din punct de vedere financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firește, cea mai bună utilizare.

2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Nu este cazul

Concluzii:

- ✓ **cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este REZIDENTIALA;**
- ✓ **utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;**
- ✓ **cumpărătorul cel mai probabil poate utilizatorul final;**
- ✓ **dezvoltarea ideală – REZIDENTIALA.**



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare, si anume: *abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost*, in cadrul fiecărei abordari existand mai multe tehnici si analize etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Deoarece nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 46,47,48, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: **abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.**

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proportia);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului.



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

-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.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Acele metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului 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.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a 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.

-Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:





expertiza judiciară / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe oferte/tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
 - analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
 - analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
 - analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.
- b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Astfel, au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și cinci elemente de comparație aferente tranzacționării. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan categoria arabil, situat în com. Paleu, jud. Bihor.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: plană;
- Formă: regulată;
- Utilități: - apă, curent, canalizare - în apropiere;



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

- Acces: Drum asfaltat;

Situația actuală a terenului: Teren liber de construcții ;

Vecinatati: terenuri construite cu construcții rezidențiale sau terenuri libere similare.

În cadrul acestui raport, s-a utilizat metoda comparațiilor directe pentru evaluarea terenului, deoarece se identifica suficiente oferte de terenuri în zona apropiată sau similară astfel încât comparabilitatea acestora să fie relevantă cu terenul aferent subiectului analizat.

Grila datelor de piață este prezentată în anexe. Aceasta include 3 proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect oferite spre vânzare, verificate și documentate, ce vor fi utilizate ca proprietăți comparabile în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect - teren liber

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață, judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștința de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

VALOAREA ESTIMATA TEREN – MET.COMP.DIRECTE	1.196 LEI, echivalent 240 EURO
---	---

Calculul și metodologia de calcul se vor prezenta în detaliu, la capitolul Anexe



	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat Raport: 199 din 18.09.2024
---	--

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA

În scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, metodele analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea abordării prin piață și s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin piață..... 1.194 lei, echivalent 240 euro

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: cea mai adecvată abordare este abordarea prin piață întrucât se identifică suficiente terenuri de vânzare în zonă pentru a estima valoarea de piață;

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate, astfel în cadrul abordării prin piață au fost utilizate surse de date primare – extrase cu ocazia studiului de piață efectuat segmentului de piață pe care concurează subiectul, cât și date secundare existente despre piața imobiliară în general.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață.

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin **abordarea prin piață**.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.



 Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

**VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN
ABORDAREA PRIN PIATA –**

Valori obtinute in urma aplicarii Ab.Piata - Metoda comparatiilor directe								
Nr. Crt	Denumire	Extras C.F.	Nr.cad.	Proprietar	Suprafata desfasurata / Suprafata teren (mp)	Valoare unitara teren (€ / mp)	Valoare de piata in lei	Valoare de piata in €
1	Teren intravilan	58068 Bratca	58068	Comuna Bratca - Domeniul Privat	20	12	1.194	240
TOTAL valoare de piata							1.194	240

**VALOAREA DE PIATA – pentru proprietatea inregistrata in C.F.58068 Bratca
detinuta si in beneficiul COMUNEI BRATCA-Domeniul Privat**

1.194 LEI ECHIVALENT A 240 EURO

**Valorile pronuntate in cadrul raportului sunt fara T.V.A.*

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Badea Radu
Membru TITULAR ANEVAR,
Nr.legitimatie 17637**





Radu Badea
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

ANEXE

LOCALIZARE





Radu Badea
expertize judiciara / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

ANEXA A – CALCULE PENTRU DETERMINAREA VALORILOR

Determinarea valorii terenului – Ab.Piata – Met.Comparatiilor directe

Grila de piata pentru teren intravilan - C.F.58068 Bratca				
PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.olx.ro/d/oferta/urgent-teren-intravilan-4000-mp-bulz-remati-101pPo5.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-utilitati-bulz-bihor-IDAKFB.html?gl=1*113sun7*kd1au*MIAwNlc2ODkxMTcyNzE2MDEwOA.*ga*NzA0OTQ4MzE4lE3MickNjAxMz.*ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEwOC4xIFiMTcyNzE2MDEwNzA4l1aUM	https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-1400-mp-suncuius-vanzare-bihor-v3489-IDA2IG.html?gl=1*1s74crw*kd1au*MIAwNlc2ODkxMTcyNzE2MDEwOA.*ga*NzA0OTQ4MzE4lE3MickNjAxMz.*ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEwOC4xIFiMTcyNzE2MDEwNzA4l1aUM
Preț de oferta/vanzare €		52,000	123,000	19,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		13.0	13.0	13.6
Suprafata teren mp	20	4,000	9,438	1,400
Localizare(Cartier/Zona)	loc.Bratca, nr.cad.58068	loc. Bulz	loc. Bulz	loc. Suncuius
Acces (neamenajat/ drum/ strada/ bulevard)	strada asfaltata	drum pamant	drum pietruit	drum pietruit
Destinatie/utilizare	intravilan curti constructii - rezidential	similar	similar	similar
Utilitati	Retea de curent, apa, canalizare in apropiere	curent pe teren	curent, apa, canalizare	curent langa teren
Suprafata (mp)	20	4,000	9,438	1,400
Front stradal	fara	60 m	15 m	20 m
Topografie	plana, regulata	in panta usoara	in panta usoara	in panta usoara
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Fara	Fara	Fara	Fara





expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

Grila de calcul pentru teren intravilan								
Nr.Crt	Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
			Ajustări		Ajustări		Ajustări	
			%	€	%	€	%	€
1	Preț de vânzare	€		52,000		123,000		19,000
	Preț de vânzare	€/mp		13.00		13.03		13.57
	Ajustare pentru negociere	-	-15%	-1.95	-15%	-1.95	-15%	-2.04
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Comparabilele au fost ajustate cu -15% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.							
2	Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline		Depline		Depline	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale							
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate pentru plata cash							
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare		Nepărtinitoare		Nepărtinitoare	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Nu au fost necesare ajustari							
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Nu au fost necesare ajustari							
6	Condiții de piață	Curente	Curente		Curente		Curente	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Preț ajustat		11.05		11.08		11.54	
	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale							
7	Localizare	loc.Bratca, nr.cad.58068	loc. Bulz		loc. Bulz		loc. Suncuius	
	Ajustare		5%	0.55	5%	0.55	5%	0.58
	Preț ajustat		11.60		11.63		12.11	
	Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.							
Comparabila B a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.								





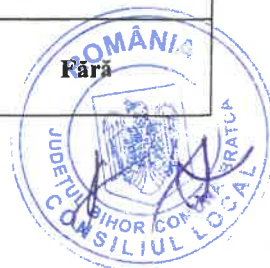
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza
Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

8	Comparabila C a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.							
	<i>Localizarile comparabilelor sunt considerate inferioare fata de cea a subiectului, astfel au fost aplicate ajustari de +5% tuturor comparabilelor</i>							
	Caracteristici fizice							
	Drum acces	strada asfaltata	drum pamant	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
	Ajustare		5%	0.58	3%	0.35	3%	0.36
9	Comparabila A a fost ajustata cu 5% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.							
	Comparabila B a fost ajustata cu 3% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.							
	Comparabila C a fost ajustata cu 3% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.							
	<i>Drumurile de acces al comparabilelor fiind inferioare fata de cel al subiectului, astfel conform studiului de piata s-au aplicat ajustari de +5% comparabilei A, respectiv +3% comparabilelor B si C</i>							
	Suprafata	20	4,000	9,438	1,400	1,400	1,400	1,400
10	Ajustare		-5%	-0.58	-5%	-0.58	-5%	-0.61
	Comparabila A a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.							
	Comparabila B a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.							
	Comparabila C a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.							
	<i>Pentru suprafata mai atractiva a comparabilelor s-a aplicat o ajustare de -5% tuturor comparabilelor conform analizei comparative intre terenuri similare cu suprafete diferite</i>							
11	Deschidere (m)	fara	60	15	20	20	20	20
	Ajustare		-5%	-0.58	-5%	-0.58	-5%	-0.61
	Comparabila A a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.							
	Comparabila B a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.							
	Comparabila C a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.							
12	<i>Pe baza unor analize comparative intre proprietati similare cu si fara deschidere la strada, evaluatorul a estimat o ajustare de -5% tuturor comparabilelor, intruc acestea dispun de front stradal, iar subiectul nu dispune</i>							
	Grad de echipare cu utilitati	Retea de curent, apa, canalizare in apropiere	curent pe teren	curent, apa, canalizare	curent langa teren	curent langa teren	curent langa teren	curent langa teren
	Ajustare (%)		5%	0%	5%	5%	5%	5%
	Valoare ajustare cumulat		0.58	0.00	0.61	0.61	0.61	0.61
	<i>Gradul de echipare cu utilitati al comparabilei A si C este inferior fata de cel al subiectului, astfel conform analizei comparative intre terenuri similare cu utilitati diferite, au fost aplicate ajustari de +5% comparabilei A si C</i>							
13	Destinatie/ potential	intravilan curti constructii - rezidential	similar	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.50	0%	0.00
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.							
	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.							
13	<i>Nu s-au aplicat ajustari</i>							
	Construcții demolabile pe teren	Fara	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără



 expertize judiciara / contabilitate evaluare / expertize Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat
	Raport: 199 din 18.09.2024

	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Nu s-au aplicat ajustari							
14	Topografie	plana, regulata	in panta usoara		in panta usoara		in panta usoara	
	Ajustare		5%	0.58	5%	0.58	5%	0.61
	Intrucat comparabilele sunt in panta usoara, fiind astfel mai putin atractive pe piata, li s-a aplicat o ajustare de +5%							
15	Alți factori	Fara	Fara		Fara		Fara	
	Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
	Nu s-au aplicat ajustari							
	Preț ajustat		12.18		11.90		12.48	
	Ajustare totală netă	€	1.13		0.82		0.94	
	Ajustare totală netă	%	10.0%		3.0%		8.0%	
	Ajustare totală brută	€	3.45		3.15		3.36	
	Ajustare totală brută	%	30.00%		23.00%		28.00%	
	Număr de ajustări		5		6		5	
	Cea mai mica ajustare s-a aplicat comparabilei:							B
	Valoare estimată în €		240					
	Valoare estimată (€/mp) rotunjit		12					
	Valoare estimată în lei		1.194					
	Valoare estimată (lei/mp)		60					
	Curs euro/lei		4.9746					



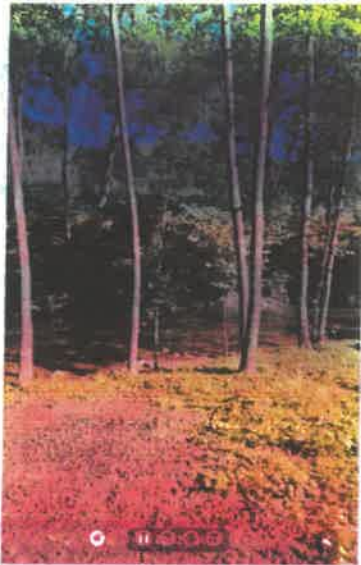
 Cabinet Individual expertiza judiciara / contabilitate evaluare / expertiza Radu Badea Tel 0744.589.210	Client / utilizator: COMUNA BRATCA-Domeniul Privat Raport: 199 din 18.09.2024
--	---

ANEXA B – INFORMATII DE PIATA UTILIZATE

Oferte comparabile terenuri de vanzare utilizate in cadrul grilei de comparatii

Comparabila A

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/urgent-teren-intravilan-4000-mp-bulz-remeti-IDfpPo5.html?reason=extended_search_extended_distance



FIRMA ⓘ

 **Florin S**
Pe OLX din noiembrie 2019
Activ pe 19 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 075 766 5131

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Bulz.**
Bihor

pe 504 metri de distanță

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: HOME MOB WEST S.R.L.
CUI: RO40053624
Număr de telefon: +40757665131

Aree mai multe ▾

DESPRE TERENUL DE VANZARE

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Aree mai multe ▾

Postat 04 septembrie 2024

Urgent - Teren Intravilan 4000 mp Bulz - Remeti

52 000 € Preț negociabil

Publicitate

📄 **WILLIAM CREDIT POTECAR**

📄 **PROMOVEAZĂ** 🔄 **REACTUALIZEAZĂ**

Firma Suprafata utila: 4 000 m² Intravilan / intravilan: Intravilan





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

DESCRIERE

Vand teren Intravilan Bulz - Remed

Terenul se afla in Bulz (soseaua principala) pe partea dreapta . Staip curent si racord pe teren . Front la strada si apa 50 m . Terenul este inconjurat de padure si apa

4000 mp intravilan cu padure, de brazi pe el

Terenul dispune de un izvoar de apa - 1 izvor care vine de sus de langa teren

3000 mp teren curat platou + 1000 mp impadurit

Terenul este ideal pentru pensiune/ cabana.

Usor negociabil ,

Nu deranja inuti cu oferte mediocre sau altele

ID: 227800777

Vizualizat 1944

 **Raportare**





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

Comparabila B

Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-utilitati-bulz-bihor-IDAKEB.html?_gl=1*113sun7*_gcl_au*MjAwNjc2ODkuMTcyNzE2MDEzOA..*_ga*NzA0OTQ4MzE4LjE3MjcxNjAxMzc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzE2MDEzOC4xLjEuMTcyNzE2MTgxNS4wLjAuMA..

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



IBMob Concept

Arunt agentie

0746 316 845

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de
vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Adresa IP și datele acestor date este S.C. OukDoma
Services S.R.L. (Romania) meimult

Trmite mesajul



Teren intravilan cu utilitati, Bulz, Bihor

123.000 € 13 €/m²

Bulz, Bihor

Rata lunară de la 2.747 RON >



Teren de vânzare

9438m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	9.438 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertize
Radu Badea
Tel 0744.589.210

**Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

Descriere

Teren intravilan, cu utilitati, de vanzare, Buz, Bihor

Situat in zona rezidentiala, cu panorama, la 75 km de Municipiul Oradea, 88 km de Municipiul Cluj Napoca si 42 km de spectaculosul traseu Drumul Apusenilor.

Suprafata: 9.438 mp

Frpnt stradal: 14,74 ml

Adancime teren: 164,48

Utilitati: curent, apa si canalizare de la rețeaua comunei.

Terenul este in usoara panta si este partial imprejmuit.

Pe teren este construit un beci sapat in deal si are ziduri de sustinere si trotuare pentru ca a fost pregatit in vederea construirii unei pensiuni agroturistice.

Ideal atat pentru construirea unei pensiuni cat si pentru construirea unei case de vacanta.

Pret: 123.000 euro negociabil 0% COMISION

Telefon: Ioana

Mai puțin ^

Actualizat: 1.09.2024

Publicat: 3.07.2024

ID: 8759149

 **Raportează**





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

Teren de vânzare

1400m²

Tip teren:	de construit
Locație:	rurală
Suprafață utilă:	1.400 m ²
Dimensiuni:	1400 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	☒ pădure ☒ munte ☒ camp deschis
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare teren intravilan, conform carte funciara necesita intocmire PUZ pentru autorizatie construire, situat in Suncuius, judetul Bihor, Romania. Terenul are o suprafata de 1400 mp si dispune de front stradal de 20 m. Terenul are o inclinatie slaba. Dispune de o panorama superba catre centrul zonei turistice. Utilitati: Curentul electric este tras in fata terenului. Accesul la teren se face pe un drum pietruit. De asemenea, acest teren reprezinta o buna oportunitate de investitie sau pentru cei care doresc sa isi construiasca o cabana de tip A-frame spre exemplu. Pretul de vanzare al terenului este de 13,5 euro/mp, negociabil. Agentia nu percepe comision de la cumparator. Nou! Prin departamentul de Brokeraj Credite Gaminvest va oferim consultanta si asistenta gratuita pentru obtinerea oricarui tip de credit. Vino in agentia noastra pentru a calcula impreuna rata, posibilitatile de incadrare si a obtine cele mai bune oferte de finantare din partea bancilor partenere.

Mai puțin ^

Actualizat: 15.09.2024

Publicat: 18.04.2024

ID: 8588654

Raportează





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

Alte oferte

Link:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-e60-IDiaonX.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



Viorica

18.09.2024
18.09.2024

Trimite mesaj

077 304 7126

Mai multe oferte ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cornetel,
Bihor

la 500m de teren



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 09 septembrie 2024

Teren Intravilan E60

12 € Prețul e negociabil

Publicitate

ROTA DE LA 9 LEM

MONITOREAZĂ

ACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 11 329 m²

Intravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan pe șoseaua principală E60, la jumătatea distanței Oradea-Cluj (65 km de Oradea la 2-3 km de stațiunea Piatra Craiului), Jud Bihor, în suprafață de 11329MP, front stradal la șosea 80 ML. În dreapta terenului (vecin) există o benzinărie, front peste 100 ML.

Preț 12 EUR/ MP

Tel: 07*****25

ID: 268451069

Vizualizări: 127

Raportează





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

Link:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-com-borod-IDi7fbs.html?reason=extended_search_extended_distance



Pozat 19 septembrie 2024

Vând teren intravilan în com. Borod

10 € Prețurile negociabil

Publicitate

• **NOI DE LA 0.10**

• **NOI DE LA 0.10**

• **NOI DE LA 0.10**

Persoane fizice

Suprafata utila: 5 158 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in comuna Borod. Suprafata de 5158 mp, cu acces la: apă, curent și canalizare. Zonă liniștită. Preț 10 euro mp

Mai multe detalii la nr tel: 07****57

ID: 267700714

Vizualizări: 40

Raportează

PRIVAT



Raul

de la 19 septembrie 2024

19 septembrie 2024

Trimite mesaj

074 075 2900

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Borod,
Bihor

la 53km de oraș

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

myOwn





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

**Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

Localizare comparabile fata de subiect





Cabinet Individual
expertiza judiciară / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

ANEXA C – DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Teren intravilan înscris în C.F.58068 Bratca – situat în Sat Bratca, nr.cad.58068, com.Bratca



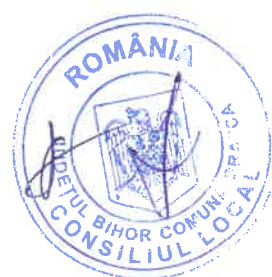


Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza
Radu Badea

Tel 0744.589.210

**Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024





Cabinet Individual
expertiza judiciară / contabilitate
evaluare / expertize

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

ANEXA D – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alesd

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58068 Bratca

Nr. cerere 21299
Zua 01
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare
10472052463



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bratca, Nr. 133, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58068	20	Teren neîmprejmuit; Imobil intravilan neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58068-C1	Loc. Bratca, Nr. 133, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19.8 mp; S. construita desfasurata:19.8 mp; C1 - Anexa (P). Anul construirii: 1987

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9064 / 27/03/2024		
Act Administrativ nr. HCL 8, din 31/01/2024 emis de COMUNA BRATCA; Act Administrativ nr. FISCAL, din 22/03/2024 emis de COMUNA BRATCA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA, din 22/03/2024 emis de COMUNA BRATCA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.1
1) LAL AURELIA		
21299 / 01/08/2024		
Act Administrativ nr. HCL nr 74, din 23/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CF 58068 Bratca si PAD imobil, din 31/07/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CUI prop, din 31/07/2024 emis de Pop Florina; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere Inscris, din 11/07/2024 emis de Pop Florina;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) COMUNA BRATCA, CIF:4738400, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza
Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: **COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat**

Raport: 199 din 18.09.2024

Carte Funciară Nr. 58068 Comuna/Oraș/Municipiu: Bratca

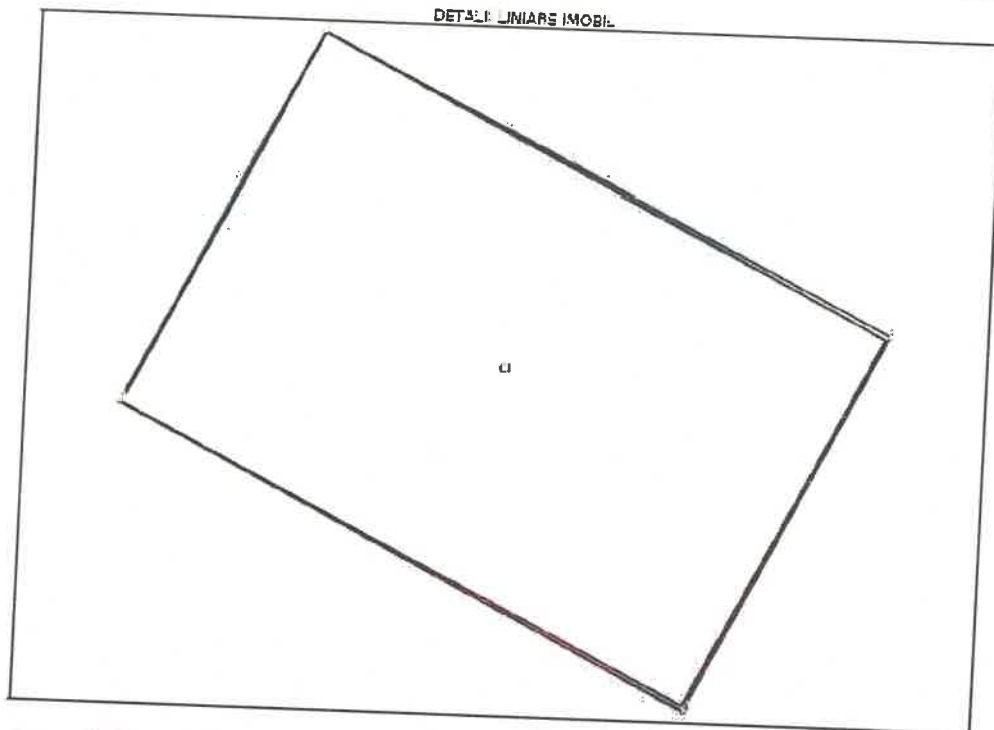
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
58068	20	imobil intravilan reimpreguit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterec 70

DETALIUL IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	20	-	-	-	imobil intravilan reimpreguit

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	58068-C1	constructii anexa	19,8	Cu acte	S. construita la sol: 15,8 mp; S. construita desfasurata: 19,8 mp; C1 - Anexa (F). Anul constructiei: 1987

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,541
2	3	3,824
3	4	5,540

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

Pagina 2 din 3

Formular de evaluare 2.1





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

Carte Funciară Nr. 58068 Comuna/Oraș/Municipiu: Bratca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	3.681

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
xx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sîng drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării:

02-09-2024

Data eliberării:

1/1

Asistent Registrator:

COGA NICOLETA BICA

(peraf și semnătura)

Referent:

(peraf și semnătura)





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024



Incheiere Nr. 21299 / 01-08-2024



ANCP

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

Dosarul nr. 21299 / 01-08-2024

INCHEIERE Nr. 21299

Registrator: FLORINA CAMELIA GAIDOS

Asistent: COCA NICOLETA BICA

Asupra cererii introduse de COMUNA BRATCA privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Inscris Sub Semnatura Privata nr. CF 58068 Bratca si PAD imobil/31-07-2024 emis de Pop Florina;

- Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere inscriere/11-07-2024 emis de Pop Florina;

- Inscris Sub Semnatura Privata nr. CUI prop/31-07-2024 emis de Pop Florina;

- Act Administrativ nr. HCL nr 74/23-05-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 58068, inscris in cartea funciara 58068 UAT Bratca avand proprietari:

COMUNA BRATCA in cota de 1/1 de sub B.2. LAL AURELIA in cota de 1/1 de sub B.3;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A.1.1 in favoarea COMUNA BRATCA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.4 din cartea funciara 58068 UAT Bratca;

Prezenta se va comunica parților:

POP FLORINA

COMUNA BRATCA

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Aleșd, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-08-2024

Registrator,

FLORINA CAMELIA GAIDOS

Asistent Registrator,

COCA NICOLETA BICA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*1) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Asistentul de documentare și procesare este disponibil la adresa anep@anep.ro

Pagina 1 din 1





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

F.6

(pag.1)



ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
INSPECTOR URBANISM
Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Postal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/4731256
E-mail: primaria-bratca@bihor.ro; primariabratica@yahoo.com
Nr. 2600 din 18.08.2024



CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 44 din 18.09.2024

În scopul:

" INFORMARE "

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ PRIMĂRIA BRATCA prin PRIMAR STURZ IOMUT
cu domiciliul ²⁾ /sediu în județul...Bihor..., municipiul/orașul/comuna BRATCA, satul, sectorul cod
postal, str., nr. 126, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, în calitate de reprezentant al, înregistrată la nr.2501
din 18.09.2024,
pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Bihor,
municipiul/orașul/comuna Bratca, satul Bratca, sectorul....., cod postal, str. nr., bl., sc., et., ap.,

sau identificat prin ³⁾ CF Nr.58068

- plan de încadrare în zona scară 1:500,
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scară 1:3000

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 14614 / 2000, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin
hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 30/26.05.2004, și valabilitatea prelungită prin HCL nr. 100 din
02.07.2024

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

-Situatia terenului:

Proprietar: - COMUNA BRATCA

2. REGIMUL ECONOMIC :

- folieinta Actuala-cuiri constructii,
- folieinta Propusa- acces

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.

3) Date de identificare a imobilului teren și/sau construcții conform Casei pentru emiterea Certificatului de urbanism





Cabinet Individual
expertiza judiciară / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

F.6

(pag.3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ☐ certificatul de urbanism (copie);
b) ☐ dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de emplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
Taxa AC;

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



Secretar:
OLAR SANDA

Arhitect-șef***
Inspector de Urbanism:
Dejen Ioan

Achitat taxa de SCUTIT la, conform Chitanței nr.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă.





Cabinet Individual
expertiza judiciara / contabilitate
evaluare / expertiza

Radu Badea

Tel 0744.589.210

Client / utilizator: COMUNA BRATCA-
Domeniul Privat

Raport: 199 din 18.09.2024

F.6

(pag.4)

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
STURZ IONUȚ

Secretar,
OLAR SANDA

L.S.

Arhitect-șef***

Inspector de Urbanism:
Dejen Ioan

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

* Se completează, după caz :

Consiliul Județean

Primăria Municipiului București :

Primăria Sectorului al Municipiului București :

Primăria Municipiului

Primăria Orașului

Primăria Comunei

** Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere

*** Se completează, după caz :

președintele Consiliului Județean

primarul general al municipiului București

primarul sectorului al municipiului București

primar.

**** Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul-șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.





REFERAT DE APROBARE

Privind propunerea de vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca.

Având în vedere că pe terenul în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, conform mențiunii de sub B 3, există notată construcția reprezentând construcție anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafață construită desfășurată de 19,8 mp proprietatea numitei LAL AURELIA , conform mențiunii de sub B 3;

Luând în considerare faptul că dna.LAL AURELIA este proprietarul construcției care este edificată în întregime pe terenul proprietate a comunei Bratca,

Având în vedere cele mai sus menționate și ținând seama de faptul că prin înstrăinarea terenului respectiv nu este afectat drumul de acces la proprietățile din zonă, considerăm că se impune adoptarea hotărârii Consiliului local al comunei Bratca cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, pe care este edificată construcția reprezentând construcție anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafață construită desfășurată de 19,8 mp proprietatea numitei LAL AURELIA, constructorul de bună-credință urmând a beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției

Ținând seama de prevederile:

-art. 364 din Ordonanță de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.553 alin.1) și 4), art.555 alin.1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;

În conformitate cu prevederile art.45 alin.6) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN Consiliului local al Comunei Bratca:

1. Adoptarea hotărârii Consiliului local al comunei Bratca cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, pe care este edificată construcția reprezentând construcție de anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafață construită desfășurată de 19,8 mp proprietatea numitei LAL AURELIA, constructorul de bună-credință urmând a beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției

2. Aprobarea Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator RADU BADEA cu privire la suprafața de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F. nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă o valoarea a terenului de 1.194,00 lei (echivalentul a 240 euro) .

3. Notificarea proprietarului construcției în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

PRIMAR,
STURZ IONUT





RAPORT DE SPECIALITATE

Privind propunerea de vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca.

Având în vedere că pe terenul în suprafață de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, conform mențiunii de sub B 3, există notată construcția reprezentând construcție anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafață construită desfășurată de 19,8 mp proprietatea numitei LAL AURELIA , conform mențiunii de sub B 3;

Ținând seama de prevederile Art. 108: Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale - Ordonanță de urgență 57/2019 privind Codul administrativ

Art. 108: Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

ART. 364 Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz. (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. (3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Conform prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;- art.553 alin.1) și 4), art.555 alin.1):

art.553 - Proprietatea privată:

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

art.555 - Conținutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Ținând seama de cele mai sus menționate, apreciem că trebuie parcurse următoarele etape:

1. Adoptarea hotărârii Consiliului local al comunei Bratca cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 20 mp de sub Nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca, pe care este edificată construcția reprezentând construcție anexă cu suprafața construită la sol de 19,8 mp și suprafață construită desfășurată de 19,8 mp proprietatea numitei LAL AURELIA, constructorul de bună-credință urmând a beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției

2. Aprobarea Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator RADU BADEA cu privire la suprafața de 20 mp de sub nr.cadastral 58068 înscris în coala C.F nr.58068 Bratca, aflat în proprietatea privată a comunei Bratca și în administrarea Consiliului Local al Comunei Bratca, din care rezultă o valoare a terenului de 1194,00 lei (echivalentul a 240 euro) .

3. Notificarea proprietarului construcției în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

INSPECTOR URBANISM,
DEJEU IOAN LIVIU





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com



Anexa nr. 4

Comisia Economie

AVIZUL

Nr. 136 din 08.10.2024 pentru P.H.C.L. nr. 134 din 07.10.2024 privind

Apexul peșterii Orman 20m de la CF 18068 Bratca

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 136 din 07.10.2024 privind,

Apexul peșterii Orman 20m de la CF 18068 Bratca

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia Economie adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 134 din 07.10.2024 privind

Apexul peșterii Orman 20m de la CF 18068 Bratca

cuamendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca Bratca.

Președintele Comisiei

(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei
(prenumele și numele)

[Signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL



Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com

Anexa nr. 4

Comisia *Jucăreă*

AVIZUL

Nr. *136* din *08.10.2024* pentru P.H.C.L. nr. *136/07.10.2024* privind

propunerea de vânzare a sup. de 20 mp. din CF 58068 Bratca.

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. *136/07.10.2024* privind,

propunerea de vânzare a sup. de 20 mp. din CF 58068 Bratca.

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia *Jucăreă* adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. *136/07.10.2024* privind

propunerea de vânzare a sup. de 20 mp. din CF 58068 Bratca.

cuamendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca Bratca.

Președintele Comisiei
Bot Daniela-Corina
(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei
Coșulea Lavinia
(prenumele și numele)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com



Anexa nr. 4

Comisia PNV. CULTURA

AVIZUL

Nr. 136 din 08.10.2024 pentru P.H.C.L. nr. 136 DT/02.2024 privind

propunerea de vânzare a terenului de sup. de 20 mp. înscris în
Coala CF. 58068 Bratca aflat în proprietatea privată Bratca

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 136 din 07.10.2024 privind,
propunerea de vânzare a terenului de sup. de 20 mp înscris
în Coala CF. 58068 Bratca

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15
alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia PNV. CULTURA adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 136 DT/02.2024 privind

propunerea de vânzare a terenului sup. de 20 mp înscris
în Coala CF. 58068 Bratca

cuamendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din
prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului
general al Comunei Bratca Bratca.

Președintele Comisiei

(prenumele și numele)



Secretarul Comisiei

(prenumele și numele)

COPOS IRINA-DORINA

