



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID
CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRÂREA nr.10
din 31 Ianuarie 2022**

privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 969 mp. în
com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, nr.9

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 5 din 20.01.2022 inițiat de Dl. Primar Baba Petru Teodor.
- Raportul de specialitate nr. 532 din 20.01.2022 inițiat de Boc Niculina Ioana, consilier în UAT Nojorid.
- Referatul de aprobare nr. 539 din 20.01.2021 inițiat de Dl. Primar Baba Petru Teodor.
- Ținând seama de prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de Expert Tehnic – Evaluator ANAVAR, Demian Ioan Florin.

În baza prevederilor art. 129 alin (2) litera „c”; alin (6) litera „b” și art. 139 alin(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu votul a 15 consilieri pentru din 15 consilieri prezenți din 15 consilieri în funcție.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NOJORID

HOTĂRÂȘTE

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a suprafeței de 969 mp., înscrisă în C.F. nr. 52958, nr. cad. 52958, Com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, nr. 9.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Demian Ioan Florin și se stabilește prețul de vânzare 5,70 euro/mp. (echivalent în lei la cursul de schimb valutar lei/euro la BNR în ziua când se face plata).

Art. 3. Se aprobă vânzarea directă a terenului înscris în C.F. nr. 52958, către proprietarul construcției „casă familială P” edificată pe terenul înscris în C.F. nr. 52958, respectiv Lăcătuș Mihai-Crișan și soția Lăcătuș Maria Simona.

Art. 4 Se aprobă rezilierea contractului de concesiune pentru suprafața de teren înscrisă în C.F. nr. 52958, prin acordul părților.

Art. 5. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Dl. Primar Baba Petru Teodor.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor
- Primarul Comunei Nojorid
- Un exemplar se va comunica numiților Lăcătuș Mihai-Crișan și soția Lăcătuș Maria Simona.
- Un exemplar la dosar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cristian Tudor TRIPA



Contrasemnează,
Secretar general, Maria IONEL

5,4 EUR/MP

CONSILIUL LOCAL
COMUNA NOJORID
COMISIA DE BUGET FINANTE

RAPORT DE AVIZARE

Referitor la Proiectul de hotarare privind APPROBAREA VANZĂRII
DIRECTE A SUPRAFE DE 969 MP ÎN NOJORID, SATUL LĂCĂTUȘ.
inițiat de dl. PRIMAR BOBA PETRU TEODOR MOȘA

Comisia de buget finante întrunită în ședință azi 31.01.2022,
a dezbătut proiectul menționat mai sus.

La lucrările Comisiei participă consilierii care fac parte din aceasta, iar din
cadru aparatului propriu participă _____

În urma examinării acestui Proiect de hotărâre, Comisia pentru probleme
de dezvoltare economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat
al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, gospodărire comunală,
servicii și comerț, admiterea/ respingerea/ modificarea Proiectului de hotărâre cu un
număr de ____ voturi pentru, cu un număr de ____ voturi împotriva și un număr de ____
voturi abțineri.

Un număr ____ consilieri au o părere contrară majorității membrilor,
motivând : _____

PREȘEDINTE COMISIE

Buboi Topan

Stelian Constantin

SECRETAR

Chifor Eugen-Aurel

MEMBRII COMISIEI

Moș Teodora

Cotca Marcel- Emil

Crișan Iulian Duțu

Drimba Florin

Farcaș Valentin

Tripa Liviu

Todea Claudiu-Alexandru

JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID
PRIMAR

PROIECT DE HOTARÂRE Nr.5 din 20.01.2022

privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 969 mp. în localitatea
Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, com. Nojorid catre Lacatus
Mihai Crisan

Având în vedere:

-Raport de specialitate nr.532 din 20.01.2022 inițiat de Boc Niculina Ioana
consilier în UAT Nojorid.

Tinând seama de prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind
Codul administrativ.

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de Expert Tehnic – Evaluator
ANAVAR Demian Ioan Florin.

În baza prevederilor art. 129 alin (2) litera „c”; alin (6) litera „b” și art. 139
alin(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUN CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NOJORID

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a suprafeței de 969 mp. în localitatea
Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, com. Nojorid catre Lacatus Mihai
Crisan.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat
Demian Ioan Florin și se stabilește prețul de vânzare _____ euro/mp.
(echivalent în lei la cursul de schimb valutar lei/euro la BNR în ziua când se face
plata).

PRIMAR,
Petru Teodor BABA



Raport de specialitate

Pentru aprobarea vânzării directe a suprafeței de 969 mp. în localitatea
Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, com. Nojorid,

Având în vedere prevederile art. 364, alin. (1) care stipulează că „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 preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor”,

Văzând că numitii Lacatus Mihai Crisan si Lacatus Maria Simona a edificat o construcție „Casă de locuit, în localitatea Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, proprietatea privată a Comunei Nojorid,

Analizând actele de proprietate C.F. din care rezultă faptul că numitii Lacatus Mihai Crisan si Lacatus Maria Simona au edificat o construcție „Casă de locuit Parter, înscrisă la nr. cadastral 52958 a localității Livada de Bihor, proprietate privată a comunei Nojorid se încadrează în prevederile art.364, alin. (1) din OUG nr.57/2019 Codul Administrativ, propun Consiliului local aprobarea vânzării directe a acestei suprafețe către numitii Lacatus Mihai Crisan si Lacatus Maria Simona cu respectarea procedurilor prevăzute de de art. 364, alin. (1) și (2), respectiv evaluare, adoptarea hotărârii de vânzare și notificarea proprietarului construcției.

COMPARTIMENTUL FINANCIAR CONTABIL

Boc Ioana



JUDETUL BIHOR
COMUNA NOJORID

Nr.539 din 20.01.2022

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1), alin. (8) lit. a din O.U.G.nr.57/20019 privind Codul Administrativ îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea vânzării directe a suprafeței de 969 mp. în localitatea Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, com. Nojorid catre Lacatus Mihai Crisan în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Luand in considerare RAPORT DE SPECIALITATE nr.532 din 20.01.2022 inițiat de Boc Niculina Ioana consilier în UAT Nojorid. pentru aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect vânzarea directa a suprafeței de 969 mp. în localitatea Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, nr. cad.52958, com. Nojorid, propun spre aprobare consiliului local.

Primar
Baba Petru Teodor



JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID
NOJORID nr.105 I, Cod poștal 417345
Cod fiscal: 4454999
Tel: 0259/393-194
e-mail: primaria.nojorid@cjbihor.ro
Nr.10163 din 08.12.2021

Catre,
LACATUS MIHAI CRISAN
Sat Livada de Bihor nr.58, com. Nojorid, jud. Bihor

Referitor la cererea dvs. inregistrata la UAT Nojorid cu nr.10163/25.11.2021, Consiliul local al comunei Nojorid, intrunit in sedinta ordinara in data de 03.12.2021, a analizat cererea dvs. privind cumpararea terenului in suprafata de 969 mp cu nr. cad.52958 Livada de Bihor, str. Ciresilor nr.9, pe care ati construit o casa si a hotarat aprobarea acesteia.

Cu stima,

Presedinte de sedinta,
Sime Catalin Florin



beșere

la între Consiliul Local al com. NOJORID,
subsemnatul Lăcătuș Mihai CRISAN, din loc.

Livade de Zihor, în calitate de concesionar a
unei suprafețe de 969 mp, CAA. 52.958, pe care
am construit una casă de locuit, prin prezenta
solicit aprobarea înzării suprafeței mai
sus menționate.

NOJORID, 25.11.2021

Semnatura:

CARTE FUNCİARĂ NR. 52958
COPIE

Carte Funciară Nr. 52958 Nojorid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livada De Bihor, Str Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52958	969	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52958-C1	Loc. Livada De Bihor, Str Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; S. construita desfasurata:62 mp; Casa, P, construita in anul 2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65001 / 18/10/2011		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.47, din 29/03/2011 emis de Consiliul Local al Comunei Nojorid (Documentație cadastrală nr.65001/2011 vizat de OCPI Bihor);		
B1	se înființează CF/E 52958 Nojorid, nr.cad.52958 provenit din suprafața de 969 mp din nr.topo.1977/32 înscris în CF/E 50947 Girisu de Cris	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch.nr. 59832/2010, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA NOJORID, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NOJORID		
24923 / 25/03/2014		
Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR 35, din 26/08/2013 emis de PRIMARIA COMUNEI NOJORID (proces-verbal la terminarea lucrărilor de construire nr. 2543/21.11.2013, Adeverința nr. 2103/03.12.2013, adeverința nr. 2104/03.12.2013, certificat de nomenclatură stradală nr. 2103/03.12.2013, certificat de atestare fiscală nr. 2107/03.12.2013 emise de Primăria Com. Nojorid, documentație cadastrală vizată sub nr. 24923/2014 de OCPI Bihor);		
B3	Se notează că pe imobilul de sub A.1 există o construcție: fundație casă și este situat în com. Nojorid, sat Livada de Bihor, str. Cireșilor nr. 9.	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1 / B.5
1) NEGRUȚ DUMITRU		
75250 / 04/08/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut. 515, din 03/08/2017 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN , și soția		
2) LĂCĂTUȘ MARIA-SIMONA		
77708 / 17/07/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atastare a edificării construcției Nr. 5137, din 13/06/2019 emis de Primaria Nojorid; Act Administrativ nr. Certificat de atastare fiscala Nr. 1235, din 21/06/2019 emis de Primaria Nojorid; Act Administrativ nr. CF 52958 Nojorid, din 26/09/2017 emis de OCPI Oradea;		
B6	Se noteaza ca pe imobilul de sub A.1 exista o constructie cu destinatia : Casa, regim de inaltime P	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN		
2) LĂCĂTUȘ MARIA-SIMONA		

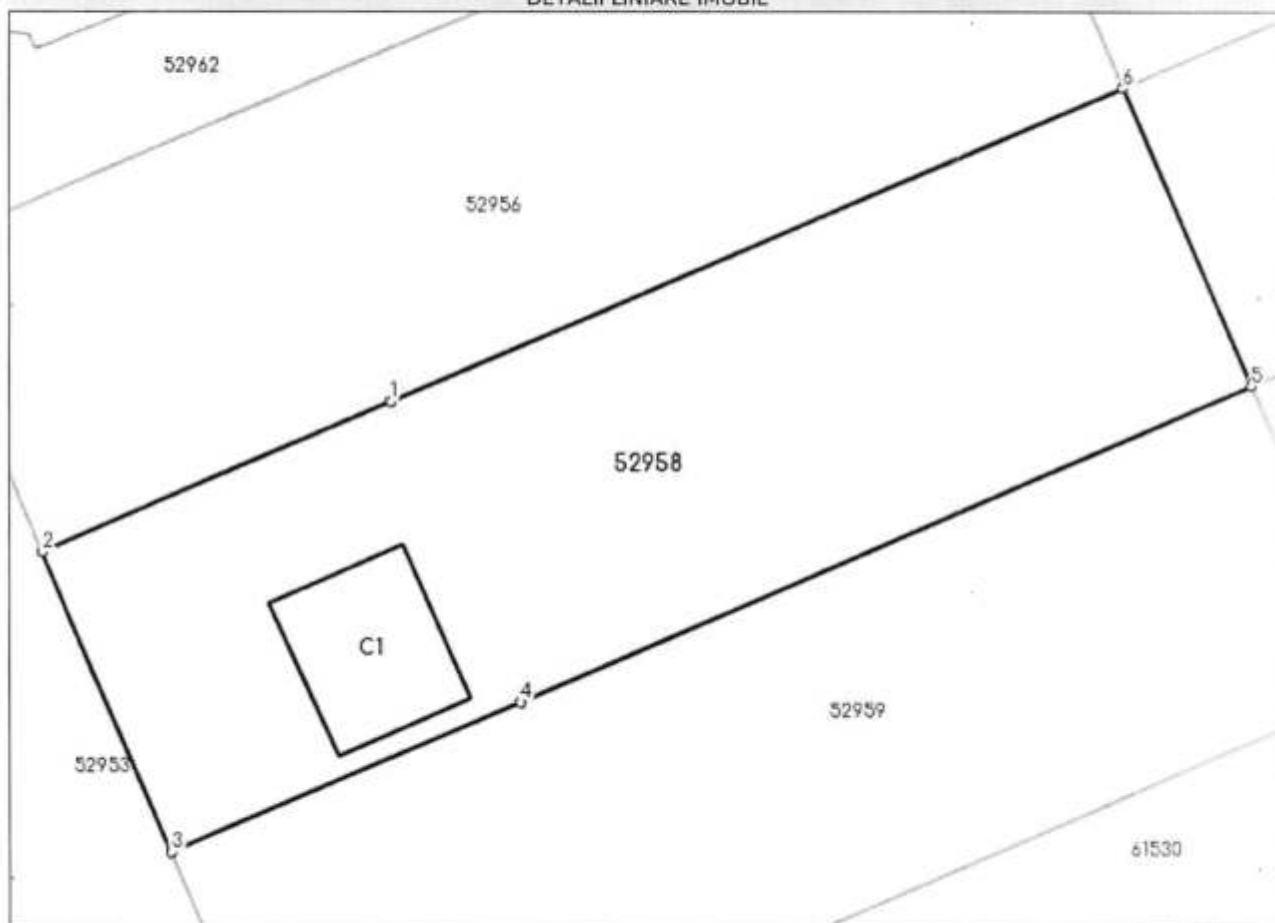
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52958	969	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	312	-	-	-	
2	arabil	DA	657	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52958-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; S. construita desfasurata:62 mp; Casa, P, construita in anul 2014

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.007
2	3	16.422

Beneficiar : PRIMARIA COM. NOJORID
CUI – RO 4454999

Evaluator autorizat : Demian Ioan – Florin
Membru titular ANEVAR – leg. 12053



Complementar SRL

J05/1636/2003, CUI 15986193, Oradea, cod postal 410104
str. Iuliu Maniu, Nr. 27, Mobil: 0745 / 65.80.40, E-mail: complementar.office@gmail.com

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT - 0065



02NOJ/16.01.2022



Conține 36 file

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară de tip teren intravilan,
parțial curți-construcții, parțial arabil, pentru
vânzare către Lăcătuș Mihai-Crișan**

situată în Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, com. Nojorid, Județul Bihor
CF-52958, CAD-52958



Proprietar:	PRIMĂRIA NOJORID
Beneficiar:	PRIMĂRIA NOJORID
Utilizator desemnat:	PRIMĂRIA NOJORID

– IANUARIE 2022 –

INTRODUCERE

Către: PRIMĂRIA NOJORID

Referitor la: Teren intravilan,
Com. Nojorid, Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, Județul Bihor, CF-52958, CAD-52958

Data: 12.01.2022

Stimate Doamne / Stimați Domni,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză, în vederea informării în scopul vânzării.

Evaluatorul Demian Ioan - Florin, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12053, reprezentant al S.C. COMPLEMENTAR S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu aut. 0065, a evaluat proprietatea, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, în vigoare.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.01.2022, este:

V total teren = 5.426 EUR, 26.831 RON
(val. unitară 5,6 euro/mp)

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport, nu este afectată de T.V.A. și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Demian Ioan - Florin,
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

INTRODUCERE	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.3. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DATA EVALUĂRII	9
1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	9
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR	9
1.9. IPOTEZE	10
1.10. IPOTEZE SPECIALE	11
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
1.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITĂȚI DE PLATĂ	12
1.13. RISCUL DE GARANȚIE	12
1.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	12
2. PREZENTAREA DATELOR	14
2.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	14
2.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI	15
2.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	15
2.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	15
2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	15
3. ANALIZA PIETEI	16
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ ȘI CARACTERISTICILE SALE	16
3.2. DESCRIEREA PIETEI LOCALE	16
3.3. ANALIZA CERERII	17
3.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	17
3.5. ECHILIBRUL PIETEI	18
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	19
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT	24
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
6.1. ANALIZA REZULTATELOR	24
6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
7. ANEXE	25

Beneficiar : PRIMARIA COM. NOJORID
CUI – RO 4454999

Evaluator autorizat : Demian Ioan – Florin
Membru titular ANEVAR – leg. 12053

7.1.	FOTOGRAFIILE PROPRIETĂȚII	26
7.2.	HARTA AMPLASAMENTULUI	27
7.3.	DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	28
7.4.	EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	33

Sinteza raportului de evaluare

Client	PRIMĂRIA NOJORID		
Utilizator desemnat	PRIMĂRIA NOJORID		
Data raportului de evaluare	16.01.2022		
Data inspecției	12.01.2022		
Data evaluării	12.01.2022		
Evaluator	Demian Ioan - Florin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Nr. Legitimație 12053		
Compania de evaluare	COMPLEMENTAR S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0065		
Scopul evaluării	Informare pentru vânzare		
Tip proprietate	Teren intravilan		
Adresa proprietății	Com. Nojorid, Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, Județul Bihor		
Număr cadastral	52958		
Număr Carte Funciară	52958 – Nojorid, Livada de Bihor		
Cartier / amplasare	Intravilanul Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, zonă periferică		
Utilități	Energie electrică, apă		
Topografie	Plană		
Suprafețe	Total teren:	S teren = 969 mp	
Proprietar	PRIMĂRIA NOJORID		
Utilizare existentă	Teren intravilan categoria parțial curți-construcții și parțial arabil		
Curs de schimb valutar	4,9445		
VALOAREA DE PIAȚĂ	5.426	EUR	26.831 RON
Dreptul de proprietate	Deplin		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de Carte Funciară anexat în raport, nu sunt		
Observații speciale	Nu a fost prezentat Certificat de Urbanism		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	Nu e cazul.		

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Nume: Demian Ioan - Florin

Evaluator autorizat, Specializarea EPI, EBM

Membru titular ANEVAR, nr. Legitimăție 12053

COMPLEMENTAR S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0065



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0065

Se acordă societății:

COMPLEMENTAR SRL

Cu sediul în județul Bihor, cod unic de înregistrare 15986193

Data emiterii: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte:
Radu Călin Tîmbulea



1.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client: PRIMĂRIA NOJORID

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA NOJORID

Proprietar: PRIMĂRIA NOJORID

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este reprezentat de informare asupra valorii de piață a PRIMĂRIEI NOJORID, în vederea vânzării către proprietarul clădirii. Acesta determină tipul valorii. Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.4. Identificarea activului

Proprietatea supusă evaluării se compune din proprietatea imobiliară tip teren intravilan, localizată în com. Nojorid, Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, periferic, Județul Bihor, în suprafață, Steren = 969 mp (cad. 52958) conform actelor de proprietate.

Drepturi de proprietate evaluate:

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către **PRIMĂRIA NOJORID**, înscris în CF:

- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 52958 ;

Dreptul de proprietate asupra terenului, este înscris în Cartea Funciară 52958, la ANCPI-OCPI Nojorid, Județul Bihor, cu nr. cadastral: 52958.

Terenul este concesionat în favoarea Lăcătuș Mihai-Crișan, conform CF, CONTRACT DE CONCESIUNE atașat

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. Conform standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu urmatorul cadru conceptual :

- (a) „suma estimată” se referă la un pret exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este pretul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun pret care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos pret care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un pret estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată vânzării, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- (b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un pret efectiv curent de vânzare. Este pretul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimile valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau

ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un pret mai mare decât pretul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

- (e) „si un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător fortat să vândă la orice pret, nici unul pregătit pentru a vinde la un pret care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel pret. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
 - (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirias, care ar putea face ca nivelul pretului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
 - (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun pret pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pietei. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
 - (h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta pretul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudenta se apreciază prin referire la situația pietei de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu preturi în scădere, la un pret care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.
 - (i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.
- Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.

- Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața proprietăților imobiliare din Zona comunei NOJORID, Județul Bihor. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, aceasta fiind relativ dinamică în ultima perioadă, informațiile credibile fiind suficiente.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Ianuarie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2022, data evaluării fiind 12.01.2022 iar data raportului, 16.01.2022.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și inspecția riguroasă a proprietății.

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 12.01.2022 de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului, PRIMĂRIA NOJORD. Au fost realizate fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client. Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

1.8. Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 52958

Alte informații utilizate specifice domeniului de evaluare, respectiv:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică (alți evaluatori și agenți imobiliari care își desfășoară activitatea pe piața locală) și din mass-media de specialitate (publicații privind piața imobiliară, articole din presă/presa de specialitate, etc.);
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, în vigoare și Ghidurile metodologice de evaluare (GEV);
- Informații existente pe site-urile: www.imobiliare.ro , www.olx.ro , www.publi24.ro , etc .
- Informații constând din vânzări mai recente de către Primăria Nojorid.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor, dacă exista, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator desemnat. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și utilizator desemnat. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat – informare asupra valorii de piață, în vederea

vânzării.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile primite de la reprezentanții proprietarului. Aceștia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informațiilor.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul a examinat documentația cadastrală disponibilă și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1.10. Ipoteze speciale

Evaluarea s-a făcut pentru vânzare, pe teren există o construcție deja, proprietar LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

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

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietarul și/sau reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în

viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului desemnat menționați anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate față de o terță persoană, dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Moneda valorii definite

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 12.01.2022, adică 4,9445 RON / euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.13. Riscul de garanție

Nu este cazul, pentru scopul acestei evaluări.

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator, fiind în concordanță cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, destinatarului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Onorariile de evaluare s-au calculat luând în considerare costurile materiale ale raportului de evaluare, volumul de ore muncă depus, termenul de execuție al lucrării de evaluare, amplasamentul proprietății.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, în vigoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022	SEV100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV103 - Raportare (IVS 103) SEV104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV105 - Abordări și metode de evaluare SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200) SEV210 - Active necorporale (IVS 210) SEV220 - Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV620 - Stocuri (IVS 230) SEV310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV400 - Verificarea evaluării SEV430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN) GEV232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri GEV500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor GEV520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului GEV600 - Evaluarea întreprinderii GEV620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu deosebită considerație,
Demian Ioan - Florin,
Membru titular ANEVAR



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în com. Nojorid, Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9, Județul Bihor, la cca. 20 km de Oradea. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

- o Livada de Bihor, periferic.
- o Tipul zonei: Zonă rezidențială
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale, pe drum pietruit ;
- o Unități comerciale în apropiere: nu
- o Unități de învățământ: nu;
- o Unități medicale: nu;
- o Instituții de cult: nu;
- o Unități industriale: nu;
- o Instituții guvernamentale: nu;
- o Muzeu: nu;
- o Parcuri: nu;
- o Lacuri: nu;
- o Cursuri de apă: nu;
- o Altele: -

2.2. Descrierea situației juridice

Conform extraselor de Carte Funciară anexate în raport, proprietatea este descrisă astfel:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 52958
COPIE

Carte Funciară Nr. 52958 Nojorid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livada De Bihor, Str. Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52958	969	Teren neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52958-C1	Loc. Livada De Bihor, Str. Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; Is. construită la sol: 62 mp; Is. constr. desfășurată 62 mp; Casa, P, construită în anul 201

Au fost puse la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 52958

2.3. Descrierea imobilului

Caracteristici fizice:

- Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:
 - Suprafața teren: 969 mp
 - Front : cca. 16 m, drum pietruit;
 - Forma: regulată;
 - Topografie: plană;
- Amenajări ale terenului: Pe teren este construită o clădire, conform CF și anexa fotografii
- Acces: Accesul la proprietate se face pe un drum asfaltat.
- Utilități:
 - apă: da ;
 - canalizare: nu;
 - energie electrică: da;
 - gaz: nu

Caracteristici juridice:

- Teren intravilan;
- Utilizare legală: rezidențială, conform declarațiilor proprietarului
- Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;

Alte restricții existente: **nu se cunosc;**

- Zone protejate: n/a;

Interdicții temporare (definitive) de construire: **Nu se cunosc eventualele restricții de construibilitate;**

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform prevederilor legale locale;
- Taxe locale de construire: Conform prevederilor legale locale;
- Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Identificarea proprietății s-a făcut după documentele aflate la dispoziția evaluatorului odată cu inspecția proprietății, împreună cu reprezentantul Primăriei Nojorid.

2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

2.5. Istoricul proprietății subiect

Nu sunt informații.

2.6. Date privind impozitele și valorile de impozitare

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite conform prevederilor legale.

3. ANALIZA PIEȚEI

3.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.2. Descrierea pieței locale

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în com. Nojorid, Loc. Livada de Bihor, str. Cireșilor, Nr. 9

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat. Zona este rezidențială, conform declarațiilor proprietarului

Aspecte sociale

Nojorid este o localitate în judetul Bihor, Transilvania, România, situată la 9 km sud de Oradea, pe drumul național spre Timișoara. Este reședința comunei Nojorid.

Rata scazută a somajului demonstrează potentialul economic al zonei, înregistrându-se în ultimii ani un aflux de forta de munca, catre Oradea.

Datele sunt din surse statistice, nu sunt riguros exacte si nu includ ultimele modificari survenite in situatia economica si pe piata muncii, dar modificarile care ar fi putut surveni nu sunt semnificative in analiza.

Aspecte economice

Numarul de locuitori ai comunei Nojorid si ai satelor arundate la Recensamantul din 2011 este:

- 9924 locuitori
- Suprafete de teren disponibile pentru investitii:
- 100 ha

Posibilitati de investitii (intentii de dezvoltare):

Culoar Oradea-Nojorid, Nojorid-Livada de Bihor si Nojorid-Les

Numarul de agenti economici din comuna si satele arondate :

- 260

Numărul de instituții publice

- 25

Numărul de școli și grădinițe este astfel:

- 3 școli cu clasele I-VIII și 5 grădinițe, numărul de copii aferenți este de 477

3.3. Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare mare și foarte mare.

Atractivitatea și competitivitatea proprietății studiate provine din:

- ✓ Dimensiune favorabilă pentru dezvoltări rezidențiale;

Deficiențele actuale:

- ✓ Accesul relativ greu, distanța mai mare, dar utilități minime și drum pietruit.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparține persoanelor care au concesinat aceste tipuri de teren, au construit locuințe pe ele și au dreptul de a le cumpăra de la proprietar. Primăria NOJORID, a concesionat zone întregi de terenuri de acest fel, cu posibilitatea construirii de locuințe, în acest fel a fost mărit interesul în special al tinerilor de a se stabili în localitate și a-și crea un cămin al lor, destul de aproape de un oraș mare, Oradea.

3.4. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ redusă.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață, de către diverși vânzători, la prețuri cuprinse între **8 EUR/mp, respectiv 19 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor, frontul stradal la drumul de acces, coeficienții urbanistici admiși, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) pentru proprietăți similare proprietății subiect.

3.5. Echilibrul pieței

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri similare	8 – 19 EUR/mp	10-20%	

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:

- rezidențială – construcții case;
- comercială – sp.com.

Având în vedere cele analizate mai sus cât, localizarea proprietății, vecinătățile, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru **construcții rezidențiale**.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza *una sau mai multe abordări în evaluare*. Cele trei abordări descrise și definite în *SEV 100 - Cadru general* sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

- **Abordarea prin piață** – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață, înregistrează o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt dese, și există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date;

5.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În anexa nr. 4 sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost date de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Livada	Livada	Livada , mai bun	Livada , mai bun	Livada, mai bun
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	969	1000	572	500	500
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox :	aprox. 16	20	22	20	20
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / 50 m / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	Pret total (EURO)		12.900	10.500	12.500	9.800
	Pret / mp (EURO)		12,90	18,36	25,00	19,60
	Informații obținute		0744-776777	olx.ro	olx.ro	olx.ro

Grila de calcul comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	-	Livada	Livada , mai bun	Livada , mai bun	Livada, mai bun
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	969	1000	572	500	500
PREȚ VÂNZARE EUR		12.900	10.500	12.500	9.800
Prețul probabil de Vânzare (EUR/mp) - probabil		€ 12,90	€ 18,36	€ 25,00	€ 19,60
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Pret de vânzare, probabil		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustarea unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienți urbanistici	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%

Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 14,69	€ 20,00	€ 15,68
LOCALIZARE					
Localizare	Livada	Livada	Livada , mai bun	Livada , mai bun	Livada, mai bun
Ajustarea unitara sau procentuala		0,0%	-10%	-15%	-15%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0,00	-€ 1,47	-€ 3,00	-€ 2,35
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,32	€ 13,22	€ 17,00	€ 13,33
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	969,00	1000	572	500	500
Ajustarea unitara sau procentuala		0,0%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 0,00	-€ 1,32	-€ 1,70	-€ 1,33
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulată	regulata	regulata	regulata	regulata
	aprox. 16	20	22	20	20
Ajustarea unitara sau procentuala		-3,0%	-5,0%	-3,0%	-3,0%
Ajustare totala pentru forma si front		-€ 0,31	-€ 0,66	-€ 0,51	-€ 0,40
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan

Ajustarea unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,01	€ 11,23	€ 14,79	€ 11,60
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ nu/ nu/ nu / nu	da / 50 m/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,01	€ 11,23	€ 14,79	€ 11,60
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Componente non - imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru componente non-im		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,01	€ 11,23	€ 14,79	€ 11,60
EXISTENTA CONSTRUCTIILOR					
Existenta constructiilor	exista o casa, teren concesionat	liber	liber	liber	liber
Ajustare unitara sau procentuala		-50,0%	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Ajustare totala pentru existenta constructiilor		-€ 5,51	-€ 5,62	-€ 7,40	-€ 5,80
Preț ajustat		€ 5,51	€ 5,62	€ 7,40	€ 5,80
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 5,5	€ 5,6	€ 7,4	€ 5,8
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 4,81	-€ 9,07	-€ 12,61	-€ 9,88
	(procentual)	-47%	-62%	-63%	-63%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 6,82	€ 9,07	€ 12,61	€ 9,88
	(procentual)	66,05%	61,75%	63,03%	63,03%
Suprafata	969				
Opinie / mp	€ 5,6				
Valoare totală estimata EURO	5.426				
Valoare RON	26.831				
Curs valutar	4,9445				
Data evaluarii	12.ian.22				

Explicarea ajustărilor:

În urma analizelor de piață, se apreciază prețul probabil de vânzare de cca. 0,8 din prețul de ofertă

- Drept de proprietate:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - s-au aplicat ajustări de -10%, pentru comparabila B și -15% pentru comparabilele C, D, aceasta fiind localizată mai bine, față de subiect;
- Caracteristici fizice – mărime:
 - s-a considerat o ajustare de -10% pentru comparabilele B, C și D pentru mărimea terenului;
- Caracteristici fizice – formă și front stradal:
 - -3% pentru comparabilele A, C, D și -5% pentru B.
- Caracteristici fizice – topografie:
 - nu au fost necesare ajustări
- Utilități:
 - S-au făcut ajustări pentru utilități, de +10% pentru A;
- Componente non-imobiliare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Existența construcției:
 - S-au făcut ajustări de -50% pentru A, B, C, D, terenul subiect fiind concesionat către proprietarul construcției, având construit pe el două construcții.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile B deoarece proprietății B i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

V teren = 5.426 EUR sau 26.831 RON

5.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Există unele variante ale metodei reziduale. Într-una dintre acestea, proprietatea evaluată este considerată ca fiind construită și se deduc costurile de construcție și orice fel de profit, suma rămasă fiind considerată valoarea terenului. Practic am utilizat o combinație a metodei reziduale și a metodei extracției.

Astfel, s-a aplicat această variantă a „tehnicii reziduale a terenului”, care aplică informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente în analiză.

Nu s-a aplicat aceasta abordare deoarece exista date suficiente pentru abordarea prin piața, care este mult mai precisă decât abordarea prin venituri.

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață - Analiza pe perechi de date = **5.426 EUR, 26.831 RON**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan, categoria arabil) și scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește și *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

6.2. Concluzia asupra valorii

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

V teren = 5.426 EUR sau 26.831 RON

Referitor la aceasta valoare trebuie precizate următoarele:

- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- valoarea este realizată la cursul valutar de 4,9445 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 12.01.2022.
- valoarea include și celelalte amenajări ale terenului;
- valoarea nu include TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Demian Ioan - Florin,
Membru titular ANEVAR



7. ANEXE

- 7.1. Fotografii ale proprietății
- 7.2. Harta amplasamentului
- 7.3. Documente ale proprietății
- 7.4. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

7.1. Fotografii ale proprietății



7.2. Harta amplasamentului



7.3. Documente ale proprietății

2

PRIMĂRIA COMUNEI NOJORID
JUDEȚUL BIHOR
Nr. 10163 din 25.11.2021

beperce

la către Consiliul Local al com. NOJORID, subsemnatul Lăcătuș Mihai CRĂȘAN, din loc. Livade de Zăher, în calitate de concesionar a unei suprafețe de 969 mp, CAA. 52.953, pe care am construit una casă de locuit, prin prezenta solicit aprobarea înzării suprafeței mai sus menționate.

NOJORID, 25.11.2021

Semnătură:

strada lui Traian penultima casă



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 52958 COPIE

Carte Funciară Nr. 52958 Nojorid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livada De Bihor, Str. Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52958	969	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52958-C1	Loc. Livada De Bihor, Str. Cireșilor, Nr. 9, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 5; construita la sol 62 mp; 5 constr. desfasurata 62 mp; Casa, P. construita in anul 2011

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65001 / 18/10/2011		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.47, din 29/03/2011 emis de Consiliul Local al Comunei Nojorid (Documentație cadastrală nr.65001/2011 vizat de OCPI Bihor);		
B1	Se înființează CF/E 52958 Nojorid, în cad.52958 provenit din suprafața de 969 mp din nr.topo.1977/32 înscris în CF/E 50947 Gristu de Cris	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch.nr. 59832/2010, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA NOJORID, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NOJORID		
24923 / 25/03/2014		
Act Administrativ nr. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE NR 35, din 26/08/2013 emis de PRIMĂRIA COMUN NOJORID (proces-verbal la terminarea lucrărilor de construire nr. 2543/21.11.2013, Adeverința nr. 2103/0 12.2013, adeverința nr. 2104/03.12.2013, certificat de nomenclatură stradală nr. 2103/03.12.2013, certific de atestare fiscală nr. 2107/03.12.2013 emise de Primăria Com. Nojorid, documentație cadastrală vizată nr. nr. 24923/2014 de OCPI Bihor);		
B3	Se notează că pe imobilul de sub A.1 există o construcție: fundație casă și este situat în com. Nojorid, sat Livada de Bihor, str. Cireșilor nr. 9.	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de construire, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1 / B.5
1) NEGRUȚ DUMITRU		
75250 / 04/08/2017		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. 515, din 03/08/2017 emis de Tomulescu Laurenti Sebastian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN, și soția		
2) LĂCĂTUȘ MARIA-SIMONA		
77708 / 17/07/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atastare a edificării construcției Nr. 5137, din 13/06/2019 emis de Primăria Nojorid; Act Administrativ nr. Certificat de atastare fiscală Nr. 1235, din 21/06/2019 emis de Primăria Nojorid; Act Administrativ nr. CF 52958 Nojorid, din 26/09/2017 emis de OCPI Oradea;		
B6	Se notează că pe imobilul de sub A.1 există o construcție cu destinația : Casa, regim de înaltim P	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN		
2) LĂCĂTUȘ MARIA-SIMONA		

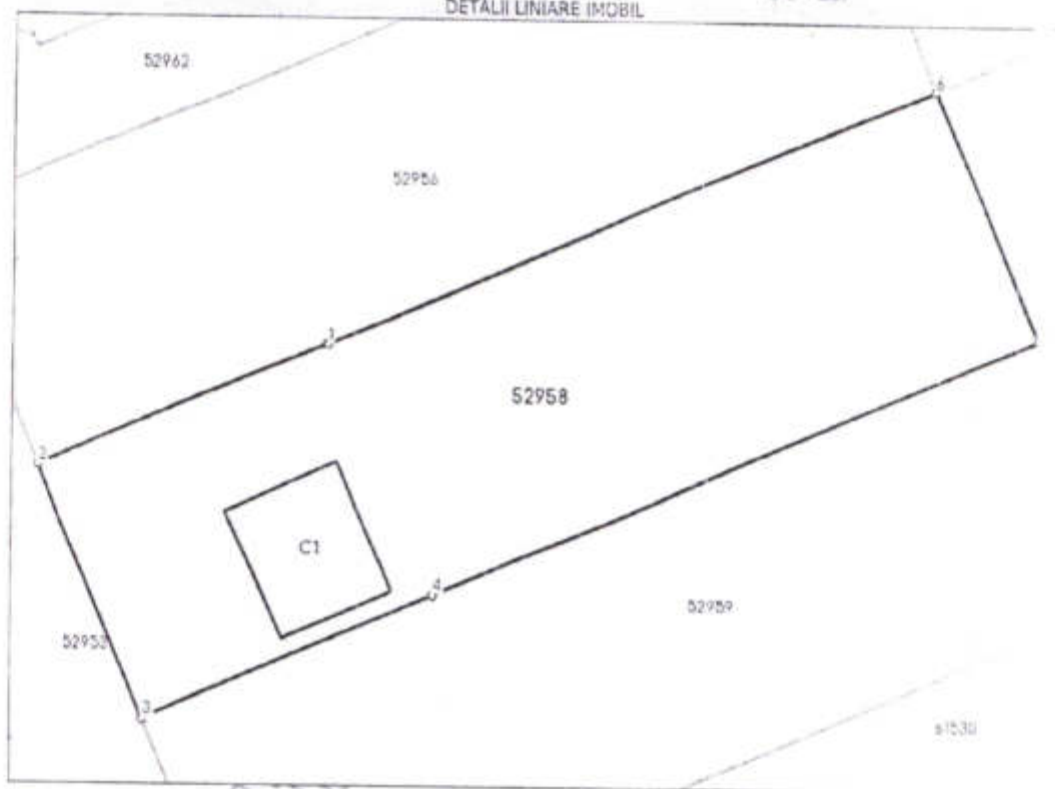
Carte Funciară Nr. 52958 Comuna/Oraș/Municipiu: No
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52958	969	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	312	-	-	-	
2	arabil	DA	657	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52958-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 62 mp; construită desfasurată: 62 mp; Casa, construită în anul 2014

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.007
2	3	16.422

DUPLICAT

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

UAT Comuna NOJORID, CIF 4454999, în calitate de concedent, prin primar **BA PETRU-TEODOR**, domiciliat în com.Nojorid, sat Nojorid, nr.163, județul Bihor, CUI 1680309054654 și secretar **IONEL MARIA**, domiciliată în com.Nojorid, sat Nojorid, nr.63, județul Bihor, CNP 2630511054664, pe de o parte,

LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN, CNP 1960104055113 și soția **LĂCĂTUȘ MARIA-SIMON** CNP 2980617055148, ambii domiciliați în com.Nojorid, sat Livada de Bihor, nr.58, județul Bihor, calitate de concesionari, în temeiul Legii nr. 50/1991 și OUG nr.34/2006 cu modificările completările ulterioare,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în localitate **Nojorid**, județul Bihor, reprezentând în natură suprafața de 969 mp teren, înscris în **Cartea Funciar nr.52958 Nojorid, nr. Cad.52958**.

Art.2. (1) Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent concesionarilor în vederea realizării obiectului de investiții **CASĂ FAMILIALĂ**, având destinația precizată și în Certificatul de urbanism eliberat de Serviciul de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul Primăriei comunei Nojorid și în condițiile din oferta care a stat la baza adjudecării licitației.

(2) Concesionarii sunt obligați să folosească bunul concesionat conform destinației stabilite prin contract și să îndeplinească toate avizele și acordurile necesare prevăzute de lege și actele normative în vigoare, **eventualele schimbări de destinație nefiind permise**.

(3) Concesionarii sunt obligați ca în termen de 2 ani de la preluarea terenului să înceapă lucrările de construire conform Autorizației de construire eliberată de Primăria comunei Nojorid. În caz contrar se anulează contractul de concesiune și se vor pierde toate sumele de bani deja achitate, la concedentul pe care demara procedura de evacuare.

(4) Până la ridicarea construcției, concesionarii au obligația să întrețină terenul curat, în caz contrar se va plăti o amendă de 100 lei conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Nojorid.

(5) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, concesionarii sunt obligați să înregistreze contractul de concesiune la Cartea Funciară.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Art.3. Durata concesiunii este de **49 de ani** începând cu data inițială semnării contractului de concesiune, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art.4. Concedentul va comunica concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării sau continuării concesiunii.

(1) Taxa de concesiune anuală se va plăti până la data de 15.03 a fiecărui an.



eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, energie electrică, surse de încălzire etc.) se execută pe cheltuială exclusivă a concesionarului.
(8) Să respecte și celelalte obligații prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

VIII. LITIGII

Art.11. Orice diferend, dispută, controversă sau pretenție care ar putea rezulta din sau în legătură cu înțelegerea, interpretarea, punerea în executare sau încetare a prezentului contract va fi soluționată de către părți pe cale amiabilă.

Art.12. Cazul în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se vor supune legislației în vigoare în România.

IX. ALTE CLAUZE

Art.13. Modificarea prezentului contract de concesiune sau completarea acestuia se vor face numai prin acordul în scris al părților semnate în forma actului adițional la prezentul contract.

(2) În lipsa modificărilor unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, concesionarii pot opta între continuarea derulării contractului sau rezilierea acestuia, în condițiile în care concesionarii fundamentează existența riscului de prejudiciu.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.14. Prezentul contract constituie titlu executoriu conform art. 638 alin. 1 pct. 2 din Codul de procedură civilă.

Art.15. Valoarea actului este de 94.262,73 lei, (422 Euro*49 ani*4,5586 lei)

Art.16. Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Nojorid, s-a încheiat și autentificat în fața Notarului Public Ion Sebastian, într-un exemplar original și patru duplicate, din care două exemplare sunt eliberate: unul pentru OCPI Bihor și un exemplar pentru arhiva notarială.

CONCEDENT
UAT COMUNA NOJORID
Prin
PRIMAR
S.S. PETRU-TEODOR

CONCESIONARI
S.S. LĂCĂTUȘ MIHAI-CRIȘAN

S.S. LĂCĂTUȘ MARIA-SIMONA



SECRETAR
IONEL MARIU

7.4. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Oferte de vânzare terenuri:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-livada-de-bihor-IDnOGC.html#53eb616da2>

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Comparii • Blog • Creditare • Carticica de biniste Contul meu Adeuga anunt

Inapoi la cautare Teren de Vanzare > Bihor > Nojorid > Livada de Bihor > Teren intravilan | Livada de Bihor

Teren intravilan | Livada de Bihor

Vezi un credit gresit? **12 900 €**
13 €/m²


1 / 4



 **LACRIMIOARA DOSEANU**
0744 776 777

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa stiu mai multe informatii.
Inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa si nume vanzator (fara taxa S.C. DUA)
Online Services S.R.L. | StoriaImai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorita

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 000 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Doseanu Imobiliare va propune in **EXCLUSIVITATE** spre vanzare teren intravilan, situat in Livada de Bihor.

Terenul are suprafata de 1 000 mp si front stradal de 20,43 m.

Imobilul dispune de :

- extras CF,
- certificat de urbanism,
- plan cadastral,
- studiu geotehnic,
- este imediat constructibil.

Proprietatea este situata intr-o zona in continua dezvoltare.

Pret: € 12,9/ mp

Pret total: € 12 900

Comision 0% pentru cumparator.

Pentru detalii si vizionari ne puteti contacta la numarul: 0744 776 777.

Comparabila B:



Mesaje

Contul meu

Adauga anun



danmudura1973
Pe OLX din august 2021
Activat la 25.08

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

 Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

 Livada de Bihor, Bihor





Postat 29 septembrie 2021

Vand parcela 572mp Livada de Bihor

10 500 €

☐ **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 572 m²

Descriere

Vand parcela de teren INTRAVILAN la intrare in Livada de Bihor, pe partea dreapta in suprafata de 572 mp cu FS. 21,69.
Terenul este plan, are extras de carte funciara
Mai multe detalii la telefon 07*****86 sau 07*****60

Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-livada-de-bihor-IDfkXIH.html#45eccf3071>



Vanzator



Mihai

Pe OLX din septembrie 2014
Anul: 12 de 11%

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX
sau creează un cont
nou pentru a contacta
acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Livada de
Bihor,
Bihor



Postat 27 septembrie 2021

Teren de vanzare Livada de Bihor

12 500 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 264 LEI

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Se vinde teren intravilan, cu certificat de urbanism aprobat D/S + P + E/M
PUZ aprobat
locatie in plina dezvoltare
500mp
Liber de sarcini
Front stradal ~20m

Prețul este negociabil

Comparabila D:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-casa-IDf1yGv.html#45eccf3071>



Mesaje

Contul meu

Adaptare



Postat 14 octombrie 2021

Teren pentru casa

9 800 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Vând ultima parcela de teren in Livada de Bihor, in cartier nou de case. Acte in regula, pud, puz, se poate construi. Prețul este puțin negociabil.

ID: 322016700

Vizualizări: 3128

 Raportează

Vanzator



Nicoleta

Pe OLX din noi 2021

Activitate 0.25

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

 Livada de Bihor,



36