

apropiere locurilor unde odinioară a fost un castel care a aparținut domnitorului Vlad Tepeș, cel care a fost sursa de inspirație a celebrului personaj Dracula al scriitorului irlandez Bram Stoker.

Pescuitul sportiv și de agrement poate fi practicat pe numeroasele râuri, pârâuri și lacuri naturale sau artificiale care se găsesc în număr mare atât pe raza orașului Beclean, cât și în împrejurimile orașului.

Vânătoarea poate fi organizată pe mai multe fonduri de vânătoare ce cuprind mai multe zone cu forme diversificate de faună, vegetație și relief, în diferite zone ale județului.

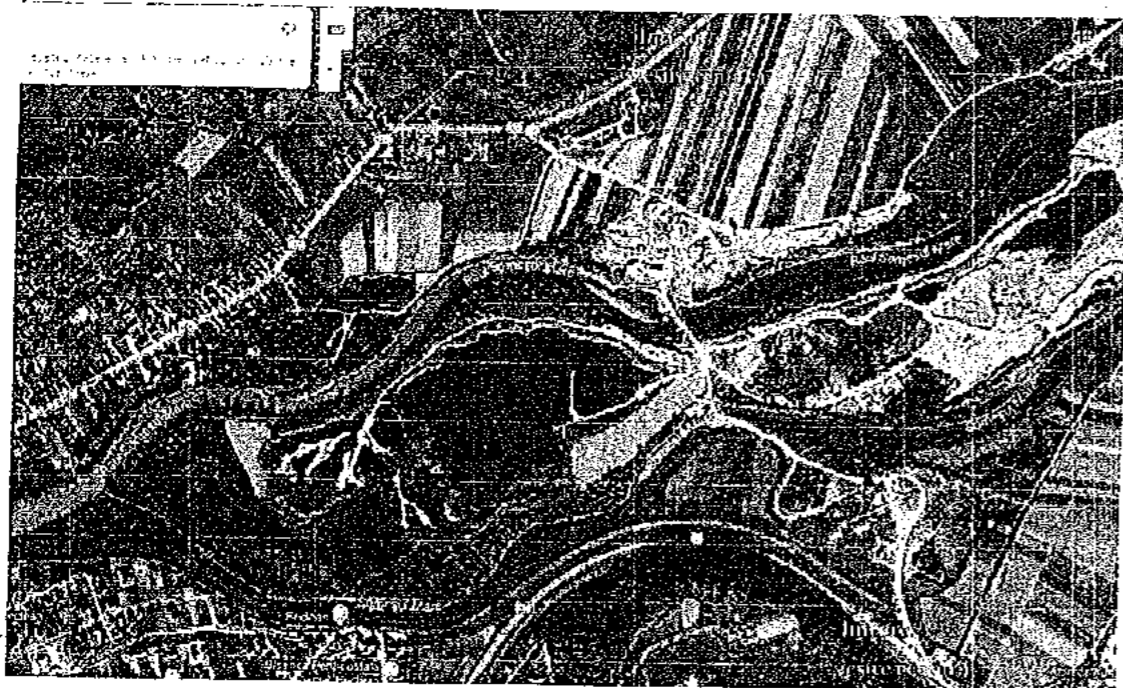


Figura 2 Localizarea zonei studiate

Centura ocolitoare ar face legătura între DN 17 și DN 17 D și ar cuprinde și un viaduct.

În urma inspecției nu au fost identificate elemente caracteristice vecinătății care să perturbe într-un anumit fel buna funcționare a destinației pe care o are proprietatea imobiliară sau cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare. Nu au fost identificate elemente care să ducă la scăderea într-un anumit fel a utilității pe care o are proprietatea imobiliară subiect-centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud .

3.2 Descrierea situației juridice

Din cartile funciare anexate reiese că dreptul de proprietate este real integral fără a exista dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

3.3 Descrierea terenurilor

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt formate din amplasamente în extravilan cu suprafețe cuprinse între 25 mp -18067 mp. Unele amplasamente au forme geometrice regulate, altele au forme

geometrice neregulate. Amplasamentele nu sunt împrejmuite și nu prezintă construcții, cu excepția unei singure parcele pe care există edificată o construcție, dar fără acte.

În ceea ce privește utilitățile de care dispun proprietățile imobiliare s-a constatat că:

- NU este realizată racordarea la rețelele de utilități.

Terenurile nu sunt supratraversate sau subtraversate de rețele de utilități cum ar fi conducte de gaze naturale, linii electrice aeriene de înaltă tensiune, linii electrice de medie tensiune (LEA) sau linii electrice subterane.

Tot prin inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a analizat și eventualele îmbunătățiri aduse terenului, astfel a constatat:

- nu au fost efectuate amenajări peisagistice;

- nu există îmbunătățiri cum ar fi borduri, trotuare, pavaje pe proprietățile imobiliare subiect.

3.4 Descrierea construcțiilor

Proprietățile imobiliare subiect sunt formate doar din amplasamente, la data inspecției nu existau construcții edificate sau în curs de edificare, cu excepția unei singure parcele pe care este edificată o construcție, dar fără acte. În prezentul raport de evaluare valoarea construcției respective nu va fi estimată.

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

Având în vedere că proprietatea imobiliară subiect este formată doar din amplasament, nu există elemente sau alte bunuri mobile care să fie luate în calcul la întocmirea prezentului raport de evaluare.

3.6 Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Din datele puse la dispoziție rezultă că amplasamentul nu a cunoscut o altă utilizare decât cea actuală de arabil.

Proprietățile imobiliare la data realizării prezentului raport de evaluare nu sunt scoase la vânzare.

3.7 Date privind impozitele și valorile de impozitare

Din analiza Hotărârii privind stabilirea impozitelor și taxelor locale în anul 2019, se constată că nu există o modificare majoră față de cele din 2018.

În ceea ce privește impozitul pe terenul situat în extravilan, nivelul taxelor rămân aceleași ca și în anul 2018.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1 Analiza cererii

Cererile dintr-o piață reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor din acea piață.

Pentru a se putea realiza o analiză eficientă și relevantă este necesar a se defini piața specifică pentru proprietatea imobiliară subiect. Astfel, ținând cont de zona în care sunt localizate proprietățile imobiliare subiect și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea imobiliară subiect este cea a proprietăților:

- formate din teren, cu cea mai bună utilizare de teren construit cu destinația de drum;
- localizate în extravilanul Municipiului Beclean.

Din analiza pieței de către evaluator a reieșit că profilul probabil și posibil al cumpărătorului unor astfel de proprietăți imobiliare poziționate în piața specifică definită mai sus este următorul:

- investitori care doresc să dezvolte un proiect imobiliar în scopul realizării unui obiectiv de utilitate publică.

Interacțiunile dintre forțele sociale, economice, legislative și ale mediului înconjurător, care afectează proprietatea, în aria pieței proprietății imobiliare sunt importante și trebuie să fie studiate deoarece prin analiza lor:

- se asigură o bază în care se poziționează proprietatea imobiliară evaluată;
- conțin informații din care se pot extrage date privind tendințele care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate;
- reprezintă fundamentul pentru analiza celei mai bune utilizări, și facilitează explicarea rezultatelor și a concluziei prezentate;

Pentru a putea înțelege mai bine elementele economice locale s-a analizat și climatul economic național. Astfel că din punct de vedere economic, datele economiei naționale sugerează o tendință de creștere la nivel național combinată cu o stabilitate relativă. În trimestrul al treilea al anului 2017 conform Oficiului European pentru Statistică, România a înregistrat o creștere economică de 8,8% pe seria brută și cu 8,6% pe seria ajustată sezonier, raportat la perioada similară din 2016, iar la nouă luni a urcat cu 7%, pe seria brută și cu 6,9% pe seria ajustată sezonier, potrivit datelor provizorii ale Institutului Național de Statistică, date vineri publicității.

Comparativ cu trimestrul II din 2017, PIB a fost, în termeni reali, mai mare cu 2,6%, în trimestrul III 2017. Conform datelor prezentate de analiști economici, creșterea raportată a fost cauzată în primul rând de creșterea la nivelul național a consumului privat. Această creștere economică poate fi motivată de scăderea TVA-ului și de scăderea prețului petrolului.



În ceea ce privește condițiile de creditare pentru achiziția de locuințe și terenuri, Banca Națională a României ne informează prin măsurile pe care dorește să le întreprindă că împrumuturile bancare s-au scumpit începând cu anul 2018, nu doar ca urmare a creșterii ROBOR, ci și ca o consecință a implementării Regulamentului european IFRS 9. Acesta prevede recunoașterea timpurie a pierderilor din creditare, ceea ce presupune majorări de costuri operaționale pentru bănci, care, în final, se vor traduce atât prin scăderea profiturilor instituțiilor de credit, cât și printr-o creștere a costurilor creditelor.

Banca Națională a României a postat pe site spre consultare publică un proiect de modificare a Regulamentului 5/2013 privind cerințele prudențiale pentru bănci. Acesta asigură preluarea, în cadrul de reglementare național, a prevederilor ghidului european pentru implementarea IFRS 9, care a intrat în vigoare de la 1 ianuarie 2018. Concret, băncile trebuie să facă scenarii de depreciere a împrumuturilor, garanțiilor, sectoarelor industriale, scenarii realizate pe plan intern sau externalizate. Acestea vor fi utilizate pentru a estima valoarea provizioanelor în funcție de riscurile anticipate.

Iancu Guda, președintele Asociației Analizatorilor Financiar Bancari a afirmat la o conferință de profil „Vremea dobânzilor mici s-a dus, pentru că a venit vremea inflației mari, iar la inflație mare, dobânzile trebuie să fie peste, pentru ca banca, atunci când acordă un credit, să câștige un randament real pozitiv. Dacă nu vom obține un rezultat acceptabil al absorbției fondurilor europene, dacă investițiile străine nu își vor reveni, nivelul de 3% ar trebui să fie deja depășit încă din primul trimestru al anului, urmând să crească gradual până la 4% pe măsură ce ne apropiem de finalul anului”, a spus Iancu Guda, președintele Asociației Analizatorilor Financiar Bancari la o conferință de profil.

Această măsură a BNR nu va fi singulară, Oficialii ai Băncii Naționale au declarat deja că instituția intenționează să impună limitări în ceea ce privește gradul de îndatorare. Mai ales pe zona creditelor de consum a fost deja depășit nivelul de semnal stabilit de BNR în ceea ce privește expunerea băncilor. Șeful supravegherii din BNR a indicat, la un eveniment, și un nivel la care ar urma să fie fixat gradul maxim de îndatorare, adică raportul dintre venitul net eligibil al clientului și rata pe care el ar trebui să o achite.

Pentru a putea analiza cererea pe piața din municipiul Beclean este nevoie a se analiza anumiți indicatori care conduc la identificarea gradului de tranzacționare și puterea de cumpărare a participanților pe piața municipiului Beclean.

Nu este suficient să existe o cerere, este nevoie ca cererea să fie solvabilă. Astfel că în ceea ce privește puterea de cumpărare pe care o au cumpărătorii sau chiriași la nivel local, se constată că, deși salariul minim pe economie a crescut la 1900 de lei de la 1 ianuarie 2018 și că, concurența dintre firmele existente la nivel local au un efect de creștere al salariului, clienții sunt direct dependenți în continuare de finanțarea bancară.

Având în vedere aceste informații putem să concluzionăm că nivelul cererii solvabile este pe un tren ascendent și în ceea ce privește piața specifică definită mai sus, dar în continuare această creștere va fi puțin temperată, astfel prin măsurile luate de factorii decidenți se va încerca a se evita un boom imobiliar. Avem o piață activă.

4.2 Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Oferta unei proprietăți imobiliare este influențată de utilitate și limitat la raritate, iar dorința

CONFIRM CU
ORIGINALA
1

afectează disponibilitatea. Existența ofertei pentru o anumită proprietate indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este într-o stabilitate relativă la momentul actual.

În momentul actual în municipiul Beclean proprietatea imobiliară subiect intră în competiție cu:

- toate zonele de la marginea orașului care devin disponibile pentru dezvoltare;
- proprietățile imobiliare care prin reconversie pot să susțină activitățile.

Pentru a avea acces la servicii elementare, locuitorii cartierelor din Municipiul Beclean parcurg distanțe însemnate, recurgând aproape exclusiv la mașinile private și contribuie astfel la intensitatea traficului și la poluare.

O centură ocolitoare a municipiului ar favoriza și fluidiza traficul foarte mult în special pentru mașinile de mare tonaj și pentru participanții la trafic care doresc să ajungă în localitățile învecinate cu Municipiul Beclean, fără a trece prin oraș.

Oferta de proprietăți imobiliare constând în proprietăți imobiliare asemănătoare cu proprietățile imobiliare subiect, sunt limitate din punct de vedere al tranzacțiilor.

4.3 Analiza echilibrului pieței

Activitatea unei piețe imobiliare este de formă ciclică. Această ciclicitate poate fi analizată pe termen lung, când schimbările constau în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă, populația, preferințele consumatorilor și veniturile sau pe termen scurt fiind condiționată în cea mai mare măsură de disponibilitatea creditului și situația generală a economiei. Ciclul pe termen scurt poate fi definit de indicatori ca gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietății imobiliare.

Piața imobiliară este un sistem inerțial, oferta și cererea sunt într-o dependență totală. Echilibrul pieței se schimbă în condițiile în care oferta și cererea se modifică simultan în același sens sau în sensuri diferite, în aceleași proporții sau în proporții diferite.

După criza economică și a recesiunii ce a urmat, prețurile au scăzut pentru că nu mai exista o cerere solvabilă, puterea de cumpărare a participanților pe piață s-a redus considerabil. Acest fapt a dus la un dezechilibru caracterizat de o ofertă mare de proprietăți imobiliare existente în piață. În momentul în care proprietățile imobiliare rămase în piață nu au mai putut fi absorbite, oferta a început să se restrângă, proprietarii și-au scos din piață proprietăți imobiliare oferite spre vânzare. Dezvoltatorii imobiliari care au cumpărat terenuri situate foarte favorabil dezvoltărilor complementare celei de rezidențial au reînceput să dezvolte pe aceste terenuri.


Oferta și cererea pe piața imobiliară nu reacționează foarte eficient, există un decalaj de timp între cele două. Restrângerea ofertei a continuat în solidar cu restrângerea cererii, ca la un moment dat cererea să se oprească din declin pentru că puterea de cumpărare a început să crească. Primele faze în care puterea de cumpărare a început să crească nu a dus automat și la o creștere a prețurilor pentru că oferta încă era mare. Economia națională a tot crescut, puterea de



cumpărare a crescut la rândul său, astfel că oferta a început să reacționeze, dezvoltatorii imobiliari au început să dezvolte din nou sau să-și continue proiectele.

Oferta proprietăților imobiliare în Beclean va continua să crească atâta timp cât cererea va crește, precum și sprijinul municipalității în a asigura facilitățile necesare acestor dezvoltări va crește. Având în vedere toate elementele analizate, concluzia este în ceea ce privește piața specifică în care este situată proprietatea imobiliară subiect, aveam o piață în echilibru spre activă.

CONFORM CU
ORIGINALUL



5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."³

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept care formează fundamentul în practica evaluării. Acest concept este format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Analiza celei mai bune utilizări se va considera pentru:

- teren sau amplasament - în ipoteza că ar fi liber, chiar și atunci când proprietatea ar fi ocupată;

- proprietățile imobiliare existente – amplasament și construcțiile care aparțin acestuia;

Pentru a analiza CMBU trebuie considerate mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru ca o utilizare probabilă în mod rezonabil să reprezinte CMBU, aceasta trebuie să treacă prin patru filtre pe care evaluatorul le aplică:

- permisibilitate legală;
- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară (atât din punct de vedere al investitorului cât și din punct de vedere al pieței);
- productivitatea maximă (utilizare care are cea mai mare valoare).

Utilizarea care rămâne, trecând prin cele patru filtre, este cea mai bună utilizare.

5.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect

În urma analizei zonei din care fac parte amplasamentele subiect au fost observate terenurile liber din piața specifică. Concluzile în urma analizei sunt:

- majoritatea terenurilor extravilane din zona mărginașă a localității sunt terenuri agricole.

În urma indicațiilor obținute din piață, pentru stabilirea CMBU a amplasamentului evaluatorul a considerat că utilizare probabilă este cea de teren construit.

Faptul că există în zonă două șosele cu trafic aglomerat indică existența cererii pentru o astfel de proprietate imobiliară, astfel că utilizarea teren construit-centură ocolitoare este probabilă în mod rezonabil.

Pentru a stabili dacă utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată în mod adecvat este și cea mai bună utilizare a amplasamentului, evaluatorul a aplicat cele 4 filtre

pentru respectiva utilizare:

- permisibilitate legală:

- drum de centură: zona unde este situată proprietatea subiect este o zonă cu terenuri extravilane, fără construcții în imediata vecinătate.

³Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2018, Glosar, pagina 238

CONFORM CU
ORIGINALUL



- **posibilitate fizică:**

- drum de centură: în ipoteza în care se respectă limitările impuse și propuse legat de retragerile laterale, posterioare și de aliniament rezultă că utilizarea ca drum este permisă din punct de vedere fizic.

- **fezabilitate financiară** (atât din punct de vedere al investitorului cât și din punct de vedere al pieței);

- drum de centură.

Având în vedere că, construcția ideală care ar urma să fie edificată trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- să profite la maximum de cererea de piață potențială a terenului;
 - să respecte standardele pieței curente și caracteristicile ariei de piață;
 - să conțină elementele cele mai potrivite din punct de vedere al prețului;
- se consideră că, construcția posibilă, permisă și care respectă specificul zonei este o centură ocolitoare pentru Municipiul Beclean.

Așa cum este prezentat anterior în piața specifică există oferte de astfel de proprietăți imobiliare, dar și proprietăți imobiliare care fac obiectul construirii.

Aceste tranzacții și proiecte aflate în derulare nu ar avea loc dacă nu ar exista o fezabilitate financiară a celor care dezvoltă aceste produse imobiliare. Activitatea pieței indică că utilizarea industrial este fezabilă financiar.

- **productivitatea maximă** (utilizare care are cea mai mare valoare).

Având în vedere că, utilizarea ca drum de centură este permisă legal, este posibil fizic și este și fezabilă financiară putem spune că acesta este, în mod firesc, utilizarea care aduce cea mai mare valoare terenului.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt:

- cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect este pentru o proprietate imobiliară de drum de centură;
- utilizarea poate fi realizată imediat și menținută pe termen lung;
- dezvoltarea ideală probabilă, posibilă, permisă și care respectă specificul zonei este o construcție de tipul unui drum.

CONFORM CU
ORIGINALUL

6. Evaluarea proprietății

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorul utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost;⁴

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări se bazează pe date de piață.

6.1 Estimarea valorii terenului

Metodele de evaluare a drepturilor de proprietate a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordare prin piață (comparația directă), prin venit și prin cost.

Aceste metode sunt:⁵

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

Metoda comparației directe este cea mai recomandată metodă atunci când există informații suficiente despre tranzacții recente cu terenuri libere similare proprietății imobiliare subiect sau în lipsa acestora a ofertelor cu astfel de proprietăți imobiliare comparabile. În cazul în care aceste informații nu sunt suficiente se pot utiliza și metodele alternative.

6.1.1 Metoda comparației directe

“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.”⁶

⁵Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018

⁶Evaluarea proprietății imobiliare – Modul 3, Iroval București, 2018, pagina 136

CONFORM CU
ORIGINALUL



Astfel, ideea de bază a acestei abordări este că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct legată de prețurile proprietăților imobiliare comparabile cu care intră în competiție.

Abordarea prin piață se concentrează pe similitudinile și diferențele între proprietățile comparabile și proprietatea imobiliară subiect. Acele diferențe vor fi luate în calcul care au un impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect. Acestea se numesc elemente de comparație.⁷

Elementele de comparație sunt împărțite în două categorii:

- specifice tranzacționării;
- specifice proprietății;

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzărilor, este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, cu condiția să existe suficiente informații credibile despre tranzacții sau oferte recente.

Prin tranzacții sau oferte recente se înțeleg "acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării."⁸

Când există informații disponibile, această abordare este cea mai directă și adecvată pentru estimarea valorii de piață.

Aplicarea acestei abordări presupune parcurgerea următoarelor etape principale:

- cercetarea pieței – pentru a obține informații despre tranzacțiile cu proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea imobiliară subiect;
- verificarea informațiilor – cu scopul de a confirma realitatea și veridicitatea datelor obținute și că tranzacțiile au fost obiective sau că ofertele există, informațiile despre ele fiind reale;
- compararea proprietăților similare cu proprietate imobiliară subiect – această etapă presupune utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii;

După ce s-a realizat colectarea și verificarea informațiilor, trebuie selectate și analizate criteriul sau criteriile de comparație adecvate. Această alegere a criteriilor este condiționată de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare subiect.

În aplicarea abordării prin piață sunt întâlnite două tipuri de tehnici: cantitative și calitative.

Tehnicile cantitative sunt folosite în identificarea elementelor pentru care se necesită ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestei ajustări. Tehnicile cantitative sunt:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;

⁶Standardele de Evaluarea a Bunurilor, 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 37

⁷Evaluarea proprietății imobiliare – Modul 2, Iroval București, 2018, pagina 117

⁸Standardele de Evaluarea a Bunurilor, 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 40

- analiza statistică;
- analiza grafică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit;

Tehnicile calitative confirmă ineficiența piețelor imobiliare și dificultatea de estimare cu precizie a ajustărilor: Tehnicile calitative sunt:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

În cazul proprietății imobiliare subiect, având în vedere scopul evaluării și natura proprietății imobiliare s-a ales ca și criteriu de comparație preț pe mp (metru pătrat) de arie.

Din analiza pieței și a proprietăților imobiliare comparabile evaluatorul a considerat că următoarele elemente de comparație sunt adecvate în procesul de estimare a valorii de piață:

- specifice tranzacției:
 - dreptul de proprietate transmis;
 - condițiile de finanțare;
 - condițiile de vânzare;
 - condițiile de piață;
- specifice proprietății:
 - localizarea;
 - caracteristici fizice: amenajări exterioare, topografia, utilitățile disponibile, forma în plan și deschidere;
 - tip teren: intravilan, extravilan;
 - categoria de folosință: teren cu construcții, arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi,

păduri, terenuri cu ape, drumuri și căi ferate, terenuri neproductive.

În aplicarea abordării prin piață pentru proprietățile imobiliare subiect, în lipsa informațiilor despre tranzacții, au fost selectate 3 oferte de proprietăți comparabile, având aceeași cea mai bună utilizare (CMBU) și gradul de similaritate cel mai ridicat. Acestea au fost selectate dintre cele identificate și verificate în urma analizei ofertei existente pe piață.

În continuare sunt prezentate cele 3 proprietăți imobiliare selectate ca și comparabile pentru proprietate imobiliară subiect:

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa/adresa web/link	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-na-pare-2660-m-p-!Dbo5F.html#80dc20b9ed	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-curt-beclenut-IDaudf.html#80dc20b9ed	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbjP7C.html#80dc20b9ed
Data anunț	09.07.2019	03.07.2019	29.06.2019
Nr. de telefon	Numar anunt: 168368987	0756.495.093	0745.256.497

Tabel 1 Grila datelor de piață – prezentarea comparabilelor utilizate la estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare

CONFORM CU ORIGINALUL


Deși localizarea comparabilelor este una variabilă și diversă din punct de vedere urbanistic fiecare comparabilă poate să susțină cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Având în vedere că proprietățile imobiliare comparabile reprezintă oferte de vânzare și nu tranzacții, s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant și s-a negociat fiecare proprietate imobiliară comparabilă. Marja de negociere a fost discutată în sumă brută, procentul prezentat în grilă a fost calculat având în vedere prețul de ofertă și marja de negociere.

Pe parcela situată la poziția 27 în tabelul centralizator este edificată o construcție fără acte și a cărei valoare nu a fost estimată în prezentul raport de evaluare.

În continuare este prezentată Grila datelor de piață în aplicarea abordării prin piață pentru fiecare proprietate imobiliară subiect utilizând tehnica cantitativă de analiză pe perechi de date combinată cu tehnica analizei datelor secundare. Cele trei proprietăți comparabile prezentate în grile sunt terenuri arabile.

CONFORM CU
ORIGINALUL



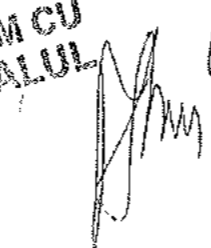
Tabelele 2-30: Evaluarea Terenului - Abordarea prin piață:
Tehnica - analiza pe perechi de date combinată cu analiza datelor secundare

1. CF nr. 29437 Beclean, nr. cad. 29437 – în suprafață de 757 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	757	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		566	509	568
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		566	509	568
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		566	509	568
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		538	484	539
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		538	484	539
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		538	484	539
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		538	484	539
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		269	484	539
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		269	484	539
TOTAL AJUSTARI		-1.721	-1.666	-14.461
Valoare adoptată rotunjită - EUR		480		

CONFORM CU
ORIGINALUL



2. CF nr. 29438 Beclean, nr. cad. 29438 – în suprafață de 690 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	690	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		516	464	518
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		516	464	518
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		516	464	518
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		490	441	492
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		490	441	492
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		490	441	492
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		490	441	492
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		245	441	492
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		245	441	492
TOTAL AJUSTĂRI		-1.745	-1.709	-14.508
Valoare adoptată rotunjită - EUR			440	

CONFORM CUI
ORDONANȚĂ NR. 1
/ 2011

3. CF nr. 29440 Beclean, nr. cad. 29440 – în suprafață de 964 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PREȚ (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	964	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		721	648	723
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		721	648	723
3. Condiții de finanțare	la piață	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		721	648	723
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		685	615	687
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		685	615	687
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		685	615	687
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		685	615	687
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		343	615	687
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		343	615	687
TOTAL AJUSTARI		-1.647	-1.535	-14.313
Valoare adoptată rotunjită - EUR		610		

4. CF nr. 2944 | Beclean, nr. cad. 2944 | – în suprafață de 1069 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1069	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		800	718	802
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		800	718	802
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		800	718	802
4. Tip tranzactie	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		760	682	762
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		760	682	762
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		760	682	762
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		760	682	762
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		380	682	762
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		380	682	762
TOTAL AJUSTARI		-1.610	-1.468	-14.238
Valoare adoptată rotunjită - EUR			680	

CONFORM CU ORIGINALUL



6. CF nr. 29442 Beclean, nr. cad. 29442 – în suprafață de 272 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	272	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		203	183	204
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		203	183	204
3. Condiții de finanțare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		203	183	204
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		193	174	194
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		193	174	194
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		193	174	194
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		193	174	194
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		97	174	194
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		97	174	194
TOTAL AJUSTARI		-1.893	-1.976	-14.806
Valoare adoptată rotunjită - EUR			97	

DOMPROM CU
CMBLALIK


7. CF nr. 29443 Beclean, nr. cad. 29443 – în suprafață de 25 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	25	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		19	17	19
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		19	17	19
3. Condiții de finanțare	la piața	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		19	17	19
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		18	16	18
5. Condițiile pieței	nzi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		18	16	18
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		18	16	18
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		18	16	18
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		9	16	18
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		9	16	18
TOTAL AJUSTARI		-1.981	-2.134	-14.982
Valoare adoptată rotunjită - EUR		9		

8. CF nr. 29443 Beclean, nr. cad. 29443 – în suprafață de 994 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	994	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		744	668	746
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		744	668	746
3. Condiții de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		744	668	746
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		706	634	708
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		706	634	708
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		706	634	708
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		706	634	708
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		353	634	708
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		353	634	708
TOTAL AJUSTARI		-1.637	-1.516	-14.292
Valoare adoptată rotunjită - EUR		630		

CONFORM CU
ORIGINALUL

9. CF nr. 29444 Beclean, nr. cad. 29444 – în suprafață de 378 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	378	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		283	254	284
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		283	254	284
3. Condiții de finanțare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		283	254	284
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		269	241	269
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		269	241	269
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		269	241	269
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		269	241	269
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		134	241	269
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		134	241	269
TOTAL AJUSTARI		-1.856	-1.909	-14.731
Valoare adoptată rotunjită - EUR			130	

10. CF nr. 29478 Beclean, nr. cad. 29478 – în suprafață de 930 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	930	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		696	625	698
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		696	625	698
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		696	625	698
4. Tip tranzactie	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		661	594	663
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		661	594	663
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		661	594	663
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		661	594	663
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		330	594	663
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		330	594	663
TOTAL AJUSTARI		-1.660	-1.556	-14.337
Valoare adoptată rotunjită - EUR			590	

CONFORM
CANTONULUI BUCUREȘTI
[Signature]

11. CF nr. 29445 Beclean, nr. cad. 29445 – în suprafață de 1354 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1354	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		1.013	910	1.016
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		1.013	910	1.016
3. Conditii de finantare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.013	910	1.016
4. Tip tranzactie	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		962	864	965
5. Conditii pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		962	864	965
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		962	864	965
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		962	864	965
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		481	864	965
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		481	864	965
TOTAL AJUSTARI		-1.509	-1.286	-14.035
Valoare adoptată rotunjită - EUR		860		

12. CF nr. 26864 Beclean, nr. cad. 26864 – în suprafață de 1274 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1274	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		953	856	956
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		953	856	956
3. Condiții de finantare	la pinta	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		953	856	956
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		905	813	908
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		905	813	908
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		905	813	908
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		905	813	908
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		453	813	908
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		453	813	908
TOTAL AJUSTARI		-1.537	-1.337	-14.092
Valoare adoptată rotunjită - EUR			810	

CONFORM CU
ORDINUL NR. 1
1

13. CF nr. 29446 Beclean, nr. cad. 29446 – în suprafață de 1083 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1083	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		810	728	812
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		810	728	812
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		810	728	812
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		770	691	772
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		770	691	772
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		770	691	772
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		770	691	772
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		385	691	772
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		385	691	772
TOTAL AJUSTARI		-1.605	-1.459	-14.228
Valoare adoptată rotunjită - EUR			690	

14. CF nr. 29448 Beclean, nr. cad. 29448 – în suprafață de 1154 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1154	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		863	775	866
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		863	775	866
3. Condiții de finanțare	la piața	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		863	775	866
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		820	737	822
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		820	737	822
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		820	737	822
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		820	737	822
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		410	737	822
9. Categoriile de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		410	737	822
TOTAL AJUSTARI		-1.580	-1.413	-14.178
Valoare adoptată rotunjită - EUR		730		

COMISIA DE
EVALUARE

15. CF nr. 29449 Beclean, nr. cad. 29449 – în suprafață de 1103 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1103	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		825	741	827
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		825	741	827
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		825	741	827
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		784	704	786
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		784	704	786
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		784	704	786
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		784	704	786
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		392	704	786
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		392	704	786
TOTAL AJUSTARI		-1.598	-1.446	-14.178
Valoare adoptată rotunjită - EUR			700	

16. CF nr. 29450 Beclean, nr. cad. 29450 – în suprafață de 1042 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1042	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		780	700	782
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		780	700	782
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		780	700	782
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		741	665	742
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		741	665	742
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		741	665	742
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		741	665	742
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		370	665	742
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		370	665	742
TOTAL AJUSTARI		-1.620	-1.485	-14.258
Valoare adoptată rotunjită - EUR		660		

CONFORM CU
ORIGINALA



17. CF nr. 29451 Beclean, nr. cad. 29451 – în suprafață de 981 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	981	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		734	659	736
2. Drept de propr. transmise	liber Integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		734	659	736
3. Condiții de finanțare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		734	659	736
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		697	626	699
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		697	626	699
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		697	626	699
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		697	626	699
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		349	626	699
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		349	626	699
TOTAL AJUSTARI		-1.641	-1.524	-14.301
Valoare adoptată rotunjită - EUR			620	

18. CF nr. 29452 Beclean, nr. cad. 29452 – în suprafață de 737 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	737	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		551	495	553
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		551	495	553
3. Condiții de finantare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		551	495	553
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		524	470	525
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		524	470	525
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		524	470	525
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		524	470	525
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		262	470	525
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		262	470	525
TOTAL AJUSTARI		-1.728	-1.680	-14.475
Valoare adoptată rotunjită - EUR			470	

CONFORM CU
ORIGINALA


19. CF nr. 29453 Beclean, nr. cad. 29453 - în suprafață de 504 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	504	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		377	339	378
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		377	339	378
3. Conditii de finantare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		377	339	378
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		358	322	359
5. Conditii de pieta	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		358	322	359
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		358	322	359
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		358	322	359
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		179	322	359
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		179	322	359
TOTAL AJUSTARI		-1.811	-1.828	-14.641
Valoare adoptată rotunjită - EUR		180		

20. CF nr. 29454 Beclean, nr. cad. 29454 – în suprafață de 465 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	465	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		348	312	349
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		348	312	349
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		348	312	349
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		330	297	331
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		330	297	331
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		330	297	331
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		330	297	331
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		165	297	331
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		165	297	331
TOTAL AJUSTARI		-1.825	-1.853	-14.669
Valoare adoptată rotunjită - EUR			170	

CONFORM CU
ORDONANȚA NR. 11/2011
PENTRU ADOPTAREA
VALORII ESTIMATE PRIN
PIAȚĂ

21. CF nr. 29455 Beclean, nr. cad. 29455 – în suprafață de 855 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	855	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		640	574	641
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		640	574	641
3. Condiții de finanțare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		640	574	641
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		608	546	609
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		608	546	609
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		608	546	609
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		608	546	609
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		304	546	609
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		304	546	609
TOTAL AJUSTARI		-1.686	-1.604	-14.391
Valoare adoptată rotunjită - EUR			540	

22. CF nr. 29456 Beclean, nr. cad. 29456 – în suprafață de 610 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	610	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		456	410	458
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		456	410	458
3. Condiții de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		456	410	458
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		434	389	435
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		434	389	435
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		434	389	435
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		434	389	435
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		217	389	435
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		217	389	435
TOTAL AJUSTARI		-1.773	-1.761	-14.565
Valoare adoptată rotunjită - EUR			390	

CONFORM CU
CERINȚELE
/

23. CF nr. 27944 Beclean, nr. cad. 27944 – în suprafață de 381 mp


VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFAȚA mp	381	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		285	256	286
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		285	256	286
3. Condiții de finanțare	la plata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		285	256	286
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		271	243	271
5. Condițiile plății	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		271	243	271
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		271	243	271
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		271	243	271
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		135	243	271
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		135	243	271
TOTAL AJUSTARI		-1.855	-1.907	-14.729
Valoare adoptată rotunjită - EUR			140	

24. CF nr. 29457 Beclean, nr. cad. 29457 – în suprafață de 142 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	142	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		106	95	107
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		106	95	107
3. Condiții de finanțare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		106	95	107
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		101	91	101
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		101	91	101
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		101	91	101
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		101	91	101
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		50	91	101
9. Categorie de folosință	Arabil	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		50	91	101
TOTAL AJUSTARI		-1.940	-2.059	-14.899
Valoare adoptată rotunjită - EUR			50	

CONFORM CU
CERINȚA L.P.A.


25. UAT Beclean, tarla 9 – în suprafață de 4839 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	4839	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		3.620	3.251	3.629
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		3.620	3.251	3.629
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		3.620	3.251	3.629
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		3.439	3.089	3.448
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		3.439	3.089	3.448
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		3.439	3.089	3.448
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		3.439	3.089	3.448
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.720	3.089	3.448
9. Categorie de folosință	Neproductiv	arabil	arabil	arabil
Variatie (ajustare)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustată		860	1.545	1.724
TOTAL AJUSTARI		-1.130	606	-13.276
Valoare adoptată rotunjită - EUR			2.320	

26. UAT Șintereag, CF nr. 26965 Șintereag, nr. cad. 26965 – în suprafață de 9391 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	9391	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		7.026	6.310	7.043
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variație (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		7.026	6.310	7.043
3. Condiții de finanțare	la piața	similar	similar	similar
Variație (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		7.026	6.310	7.043
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variație (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		6.674	5.994	6.691
5. Condițiile pieței	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variație (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		6.674	5.994	6.691
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variație (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		6.674	5.994	6.691
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variație (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		6.674	5.994	6.691
9. Categorie de folosință	Neproductiv	arabil	arabil	arabil
Variație (ajustare)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustată		3.337	2.997	3.346
TOTAL AJUSTARI		1.347	847	-11.655
Valoare adoptată rotunjită - EUR			3.000	

CONFORM CU
ORIGINALUL


27. UAT Beclean, tarla 16 – în suprafață de 18067 mp


VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	18067	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		13.516	12.139	13.550
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		13.516	12.139	13.550
3. Condiții de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		13.516	12.139	13.550
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		12.840	11.532	12.873
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		12.840	11.532	12.873
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		12.840	11.532	12.873
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		12.840	11.532	12.873
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		6.420	11.532	12.873
9. Categorie de folosință	Neproductiv	arabil	arabil	arabil
Variatie (ajustare)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustată		3.210	5.766	6.437
TOTAL AJUSTARI		1.220	3.616	-8.563
Valoare adoptată rotunjită - EUR			3.210	

28. UAT Beclean, CF nr. 28534 Beclean, nr. cad. 28534 – în suprafață de 1342 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1342	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		1.004	902	1.007
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		1.004	902	1.007
3. Condiții de finanțare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.004	902	1.007
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		954	857	956
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		954	857	956
6. Localizare	Beclean/zona marginasă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		954	857	956
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		954	857	956
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		477	857	956
9. Categorie de folosință	Neproductiv	arabil	arabil	arabil
Variatie (ajustare)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustată		239	429	478
TOTAL AJUSTARI		-1.751	-1.721	-14.522
Valoare adoptată rotunjită - EUR			430	

CONFORM CU
ORDONANȚA


29. UAT Beclean, CF nr. 28533 Beclean, nr. cad. 28533 – în suprafață de 1538 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.990	2.150	15.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	1538	2660	3200	20000
Valoarea ajustată		1.151	1.033	1.154
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		1.151	1.033	1.154
3. Condiții de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.151	1.033	1.154
4. Tip tranzacție	de evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (ajustare)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustată		1.093	982	1.096
5. Condițiile pietei	azi	12.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.093	982	1.096
6. Localizare	Beclean/zona marginașă	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.093	982	1.096
7. Amenajări pe teren	nu	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		1.093	982	1.096
8. Intravilan/ Extravilan	Extravilan	Intravilan	similar	similar
Variatie (ajustare)		-50%	0%	0%
Valoarea ajustată		547	982	1.096
9. Categorie de folosință	Neproductiv	arabil	arabil	arabil
Variatie (ajustare)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustată		274	491	548
TOTAL AJUSTARI		-1.716	-1.659	-14.452
Valoare adoptată rotunjită - EUR			490	

Elemente specifice tranzacționării

- **Dreptul de proprietate transmis:**

Dreptul de proprietate este fundamentul oricărei tranzacții. Evaluatorul a analizat atât dreptul de proprietate pentru proprietatea subiect, cât și pentru proprietățile comparabile. La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate real integral, astfel că nu sunt necesare ajustări.

- **Condițiile de finanțare:**

Prețul pentru care o proprietate imobiliară se tranzacționează poate să difere de cel al unei proprietăți identice în condițiile în care plata nu se face integral în numerar (cash) la data tranzacției.

La toate comparabilele aceste condiții sunt identice, plata efectuându-se integral în numerar, astfel că nu se impun ajustări;

- **Condițiile de vânzare:**

Condițiile de vânzare reflectă motivația părților implicate într-o tranzacție. Aceste motivații pot să afecteze prețul plătit. Având în vedere că proprietățile comparabile sunt oferte, s-a urmărit ca prin chestionarea ofertanților să se identifice o posibilă condiție specială de vânzare, cum ar fi existența unor împrejurări care să determine vânzătorul să accepte un preț mai mic sau mai mare față de cel pe care și l-ar fi dorit în condiții normale.

Nu au fost identificate astfel de condiții speciale de vânzare, astfel că pentru acest element de comparație nu se impun ajustări;

- **Condițiile de piață:**

Condițiile de piață pot să difere de la data tranzacționării proprietății comparabile la data evaluării proprietății subiect. Printre factorii care pot să influențeze condițiile de piață se includ și: schimbări în legislația fiscală, restricții de construire, fluctuații în cerere și ofertă, sau orice alte forțe care pot să producă diferențe în condițiile de piață de la o dată la alta.

Având în vedere că proprietățile comparabile reprezintă oferte valabile la data evaluării și nu tranzacții, se consideră că și prețul de vânzare este valabil la data evaluării, astfel că nu se impun ajustări.

Elemente specifice proprietății

- **Localizare:**

Caracteristicile de poziționare în zonă ale unei proprietăți reprezintă un aspect foarte important pentru aceea proprietate imobiliară, orice diferență între proprietatea imobiliară subiect și proprietățile comparabile trebuie ajustată.

Din analiza comparabilelor reiese că proprietățile comparabile nu diferă în ceea ce privește localizarea comparativ cu proprietatea imobiliară subiect, astfel că nu sunt necesare ajustări.

Caracteristici fizice

- **Suprafață:**

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. Din analiza zonei și a tipului de proprietăți imobiliare s-a constatat că pentru diferențe între

loturi de până la 600 metri pătrați piața nu percepe o diferență în preț. Diferențe de preț încep să apară pentru suprafețe mai mari.

Această ajustare a fost aplicată comparabilelor 1, 2 și 3, astfel încât să fie aduse la nivelul proprietății imobiliare subiect.

▪ **Amenajări exterioare (drumuri etc.):**

Din analiza comparabilelor în ceea ce privește caracteristicile fizice se constată că toate comparabilelor sunt similare din punct de vedere al amenajărilor exterioare în ceea ce privește influențarea prețului.

Nu se impun ajustări.

▪ **Destinația terenului:**

Două din cele 3 comparabile au destinația de extravilan, la fel ca și proprietatea imobiliară subiect, astfel că nu se impun a se aplica ajustări. Pentru comparabila 1 au fost făcute ajustări, deoarece are destinația de teren intravilan.

▪ **Categoria de folosință**

Efectele categoriei de folosință a terenului asupra valorii variază odată cu utilizare ei probabilă. Din analiza comparabilelor reiese că toate comparabilele sunt terenuri arabile. Din cele 29 de proprietăți supuse evaluării pentru 24 nu a fost necesar aplicare de ajustări pentru că aveau aceeași categorie de folosință ca și comparabilele. A fost necesar aplicare de ajustări pentru cele 3 comparabile pentru ultimele 5 proprietăți (enumerare în tabel) supuse evaluării au categoria de folosință de teren neproductiv.

Selectarea valorii de piață estimată pentru proprietățile imobiliare subiect a fost determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului pentru care s-au făcut cele mai mici ajustări.

Evaluatorul în alegerea respectivei valorii de piață a ținut cont de:

- intervalul de valori rezultate în urma analizei Grilei datelor de piață;
- câte ajustări au fost aplicate pentru fiecare preț de vânzare al proprietăților comparabile;
- suma absolută a ajustărilor aplicate prețului de vânzare pentru fiecare comparabile (ajustare brută);
- suma algebrică a ajustărilor aplicate prețului de vânzare pentru fiecare comparabilă (ajustarea netă);
- orice alte ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile;
- alți factori care pot avea o importanță mare pentru o proprietate comparabilă.

Astfel că, din analiza Grilei datelor de piață evaluatorul a considerat valorile rezultate și a dat cea mai mare importanță proprietății comparabile pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări.

Valoarea de piață estimată și rotunjită obținută prin abordarea prin piață a dreptului de proprietate pentru terenurile libere supuse evaluării este prezentată centralizat în tabelul următor:

CONFORM CU
ORIGINALUL



Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de piață		Valoare conform grilei Notarilor Publici (lei/mp)
		euro/mp	lei/mp	
Arabil	Până la 600 mp	0,35 euro/mp	1,66 lei/mp	1,0 lei/mp
	Peste 600 mp	0,63 euro/mp	2,98 lei/mp	
Neproductiv	Până la 10.000 mp	0,32 euro/mp	1,51 lei/mp	0,3 lei/mp
	Peste 10.000 mp	0,18 euro/mp	0,85 lei/mp	

Tabel 31 Variația valorii de piață și a valorii conform grilei Camerei Notarilor Publici în funcție de categoria de folosință și suprafața proprietății imobiliare supusă evaluării

CONFORM CU
ORIGINALA



7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor

În prezentul raport de evaluare având ca scop informarea clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate integral asupra proprietății imobiliare subiect s-a utilizat metoda abordării prin piață – tehnica cantitativă: analiza pe perechi de date combinată cu analiza datelor secundare.

Criteriile care trebuie analizate pentru a putea decide dacă această metodă este suficientă și relevantă pentru a răspunde scopului evaluării sunt:

- adecvarea – se referă la cât de pertinentă este metoda aplicată;
- precizia – reprezintă încrederea pe care evaluatorul o conferă corectitudinii datelor, a calculelor efectuate și a ajustărilor aplicate;
- cantitatea informațiilor – acest criteriu stă la baza validării metodei aplicate.

Primele două criterii influențează calitatea rezultatului obținut în urma aplicării unei metode. Aceste două criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor existente cu privire la existența tranzacțiilor, ofertelor sau a oricăror alte informații care își aduc aportul în aplicare metodei de evaluare. Chiar dacă datele îndeplinesc primele două criterii, dacă nu există o cantitate suficientă de informații pe care să se fundamenteze metoda aplicată, relevanța metodei scade direct proporțional cu lipsa acestora. Astfel că, existența informațiilor suplimentare disponibile va crește acuratețea definirii intervalului de încredere în care se va afla valoarea reală.

Având în vedere faptul că tipul proprietății imobiliare este un teren liber, că scopul evaluării este informarea clientului pentru despăgubire și că au existat date suficiente în piață, cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață.

În urma verificării informațiilor colectate, prelucrării lor, analiza și diseminarea acestora, evaluatorul consideră că aplicarea acestei metode îndeplinește și criteriile de precizie, calitate și cantitate a informațiilor.

7.2 Concluzia asupra valorii

La stabilirea valorii dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect nu s-a aplicat metoda mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori. Evaluatorul a selectat rezultatul având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea abordărilor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Prin urmare opinia evaluatorului este că aplicarea abordării prin piață - analiza pe perechi de date combinată cu analiza datelor secundare folosită la realizarea acestui raport de evaluare este cea mai relevantă și acurată metodă.

Conform contractului încheiat între beneficiar și prestator, acesta din urmă se obligă să realizeze un raport de evaluare cu valori individuale pentru fiecare imobil în parte, conform dispozițiilor legale, în baza grilei camerei Notarilor Publici și prin metoda comparației (abordarea prin piață).

CONFORM CU
ORIGINALUL

Astfel că estimarea valorii conform grilei camerei Notarilor Publici și a valorii de piață (rotunjită) a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este prezentată sub formă tabelară în cele ce urmează:

Valoarea la data de 12.07.2019

(1 Euro= 4,7317 RON)

Nr. crt.	Numele proprietarului/deținătorul terenului	Taria	Parcela	Categorie de folosință	Nr. cad./ Topo	CF	Suprafața de expropriat	Suprafața construcție amprantă la sol	Intravilan/ extravilan	Valoare conform grilei notarilor	Valoare conform grilei notarilor	Valoare conform abordării prin piață	Valoare conform abordării prin piață
							[mp]	[mp]		RON	EURO	RON	EURO
0	3	4	5	6	7	8	10	12	13	14	15	16	17
1	CONS. LOC. BECLEAN	9	5	A	29437	29437	757	-	E	757	160	2291	480
2	CONS. LOC. BECLEAN	9	9	A	29438	29438	690	-	E	690	146	2082	440
3	DENES ANA	9	10	A	29440	29440	954	-	E	954	204	2886	610
4	BOLOG IOAN	9	11	A	29441	29441	1069	-	E	1069	226	3218	680
5	BOLOG ALEXANDRU	9	12	A	29442	29442	56	-	E	56	12	95	20
6							272			272			
7	VIIGUR EMIL	9	13/1	A	29443	29443	25	-	E	25	5	43	9
8							994			994			
9	CONS. LOC. BECLEAN	9	15/1	A	29444	29444	378	-	E	378	80	615	130
10	MIRESAN FEDAREA	9	15	A	29478	29478	930	-	E	930	197	2792	590
11	CONS. LOC. BECLEAN	9	13	A	29445	29445	1354	-	E	1354	286	4069	860
12	CHENDREA NICOLAE	9	17	A	26864	26864	1274	-	E	1274	269	3833	810
13	CONS. LOC. BECLEAN	9	18/2	A	29446	29446	1083	-	E	1083	229	3265	690
14	SOITIS VASILE	9	19	A	29448	29448	1154	-	E	1154	244	3454	730
15	LUCACEAN VIOREL	9	20	A	29449	29449	1103	-	E	1103	233	3312	700
16	SAMBOAN IOAN, LITIU ELENA	9	21	A	29450	29450	1042	-	E	1042	220	3123	660
17	CONS. LOC. BECLEAN	9	21/1	A	29451	29451	981	-	E	981	207	2934	620
18	CONS. LOC. BECLEAN	9	21/2	A	29452	29452	737	-	E	737	156	3170	670

CONSILIUL
 LOCAL
 COMUNA
 BECLEAN
 JUDEȚUL
 BACĂU

19	BABAN IRINA	9	25	A	29453	29453	504	-	E	504	107	852	180
20	FRISAN ANA	9	24	A	29454	29454	465	-	E	465	98	804	170
21	BENDER IOAN	9	25/2	A	29455	29455	855	-	E	855	181	2555	540
22	SAMBOAN GHEORGHE	9	26	A	29456	29456	610	-	E	610	129	1845	390
23	SAMBOAN IOAN	9	27	A	27944	27944	381	-	E	381	81	862	140
24	CONS. LOC. BECLEAN	9	28	A	29457	29457	142	-	E	142	30	237	50
25	UAT BECLEAN	9	-	Np	-	-	4839	-	E	1452	307	7334	1550
26	UAT SINTEREAG	-	-	Np	26965	26965	9391	-	E	2817	595	14195	3000
27	Statut Român	16	-	Np	-	-	18067	Pe teren există edificată o construcție edificată fără acte	E	5420	1145	15189	3210
28	Statut Român	16	-	Np	-	-	1342	-	E	403	85	2035	430
29	Statut Român	16	-	Np	-	-	1538	-	E	461	97	2318	490

Figura 34 Tabel cuprinzând valoarea individuală conform grilei Camerei Notarilor Publici și valoarea de piață pentru imobilele supuse exproprierii

EXPERT EVALUATOR:

Șef lucrări dr. ing. HENȚ EMANUELA IULIA



CONFORM CU ORIGINALUL

Bibliografie

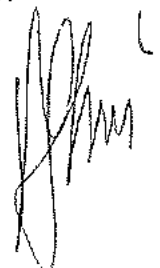
1. Standarde de Evaluare a Bunurilor, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2018;
2. Revista Valoarea nr. 10, nr. 12, nr. 13, nr. 14, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, 2016
3. Evaluarea proprietății imobiliare, Institutul Roman de Cercetari în Evaluare București, 2018
4. <http://www.forbes.ro>
5. <https://www.fitchratings.com>
6. <https://ro.wikipedia.org>
7. <http://www.wall-street.ro>
8. <http://www.bnr.ro>
9. <https://www.olx.ro>
10. <http://www.publi24.ro>
11. <https://www.imobiliare.ro>
12. <https://lajumate.ro>
13. <http://nou.anevar.ro>
14. <http://www.romimo.ro>
15. Arhiva personală

CONSILIUL DE
ADMINISTRAȚIE


Lista figurilor

Figura 1 Localitatea Beclean 15
Figura 2 Localizarea zonei studiate 19

CONFORM CU
ORIGINALUL



Lista tabelelor

Tabel 1 Grila datelor de piață – prezentarea comparabilelor utilizate la estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare	29
Tabel 2-30 Evaluarea Terenului - Abordarea prin piață: Tehnica - analiza pe perechi de date combinată cu analiza datelor secundare	31
Tabelul 31 Variația valorii de piață în funcție de categoria de folosință și suprafața proprietății imobiliare supusă evaluării.....	63
Figura 32 Tabel cuprinzând valoarea individuală conform grilei Camerei Notarilor Publici și valoarea de piață pentru imobilele supuse exproprierii	66

CCPROMIA SA
Cantăria SA
1



Lista anexelor

Anexa 1 - PREZENTAREA OFERTELOR CU PROPRIETĂȚILE COMPARABILE UTILIZATE ÎN
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ LA EVALUAREA TERENULUI(SCREEN-SHOT-URI)..... 38

Anexa 2 FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT..... 41

CONFORM CU
ORIGINALUL

