



J05/1636/2003, CUI 15780193, Oradea, cod postal 410104  
str. Iuliu Maniu, Nr. 27, Tel / fax 0359 / 401.311, Mobil: 0745 / 65.80.40, E-mail: [complementar.office@gmail.com](mailto:complementar.office@gmail.com)

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT - 0065



Conține 33 file

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliară de tip teren extravilan, categoria pășune, proprietar, Asociația Composesoratului de pădure și pășune “ Vulturul “ Cetariu

situată în Loc. Cetariu, com. Cetariu,  
Județul Bihor  
CF-52389, TOPO. 2315



Proprietar: Asociația Composesoratului de pădure și pășune  
“ Vulturul “ Cetariu  
Beneficiar: PRIMĂRIA CETARIU  
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA CETARIU

## INTRODUCERE

Către: PRIMĂRIA CETARIU

Referitor la: Teren extravilan, categoria pășune  
Cetariu, Județul Bihor, CF-52389, TOPO. 2315

Data: 21.01.2021

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 exproprierii.

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 deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.01.2021, este:

**V teren = 636 EUR, 3.100 RON**

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

<b>INTRODUCERE</b>	<b>2</b>
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>6</b>
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	10
1.9. IPOTEZE	10
1.10. IPOTEZE SPECIALE	12
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITĂȚI DE PLATĂ	12
1.13. RISCUL DE GARANȚIE	12
1.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	12
<b>2. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>13</b>
2.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	13
2.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI	14
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
<b>3. ANALIZA PIETEI</b>	<b>15</b>
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ ȘI CARACTERISTICILE SALE	15
3.2. DESCRIEREA PIEȚEI LOCALE	15
3.3. ANALIZA CERERII	16
3.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	16
3.5. ECHILIBRUL PIEȚEI	17
<b>4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b>	<b>17</b>
<b>5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b>	<b>18</b>
5.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	18
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT	23
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
6.1. ANALIZA REZULTATELOR	23
6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
<b>7. ANEXE</b>	<b>24</b>

Beneficiar : PRIMARIA COM. CETARIU  
CUI – RO 4390518

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

---

7.1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	25
7.2. HARTA AMPLASAMENTULUI	26
7.3. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	27
7.4. EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	30

## Sinteza raportului de evaluare

Client	PRIMĂRIA CETARIU		
Utilizator desemnat	PRIMĂRIA CETARIU		
Data raportului de evaluare	26.01.2021		
Data inspecției	21.01.2021		
Data evaluării	21.01.2021		
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	Vânzare		
Tip proprietate	Teren extravilan, categoria pășune		
Adresa proprietății	Com. Cetariu, Loc. Cetariu, Județul Bihor		
Număr cadastral/topografic	TOPO. 2315		
Număr Carte Funciară	54852		
Cartier / amplasare	Extravilanul Loc. Cetariu, com. Cetariu, zonă periferică.		
Utilități	Energie electrică		
Pantă	Da, ușoară		
Suprafețe	Total teren:	Steren= 1.590 mp	din total 121.124 mp notat în CF
Proprietar	PRIMĂRIA CETARIU		
Utilizare existentă	Teren extravilan, categoria pășune, cu construcții existente		
Curs de schimb valutar	4,8738		
VALOAREA DE PIAȚĂ	<b>636</b>	EUR	<b>3.100</b> RON
Dreptul de proprietate	Drept integral - Asociația Composesoratului de pădure și pășune " Vulturul " Cetariu, asupra terenului		
Sarcini înregistrate	Nu sunt.		
Observații speciale	Evaluarea se face pentru o suprafață de 1.590 mp		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	Nu sunt.		

**Valoarea terenului din Grila Notarilor Publici, pag. 33, Vteren = 1,90 RON/mp x 1.590 mp = 3.021 RON**

## 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. Legitimație 12053

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



### 1.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

**Client: PRIMĂRIA CETARIU**

**Utilizator desemnat: PRIMĂRIA CETARIU**

**Proprietar: Asociația Composesoratului de pădure și pășune “ Vulturul “ Cetariu**

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 CETARIU, în vederea exproprierii. 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 extravilan, categoria pășune, localizată în Cetariu, Județul Bihor, în suprafață, Steren = 1.590 mp (TOPO. 2315) 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 **Asociația Composesoratului de pădure și pășune “ Vulturul “ Cetariu** , înscris în CF:

- ✓ Extras nr. 136553 de Carte Funciară nr. 52389 din 17.12.2020;

Dreptul de proprietate asupra terenului, este înscris în Cartea Funciară 52389, la ANCPI-OCPI Cetariu, Județul Bihor, cu nr. topo: 2315.

#### **1.5. Tipul valorii**

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), editia 2020, și sunt adaptate specificului pieței din România.

Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, înglobează cea mai nouă editie a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), editia 2020, și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Ianuarie 2021) când are loc exercitiul evaluării. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

#### **Tipul de valoare**

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 2020. 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”.*

Definitia valorii de piata se aplica in conformitate cu urmatorul cadru conceptual :

- (a) „suma estimată” se referă la un pret exprimat în unități monetare, plățibile pentru activ, într-o tranzactie nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este pretul cel mai probabil care se poate obtine în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definitia valorii de piață. Acesta este cel mai bun pret care se poate obtine în mod rezonabil de către vânzător si cel mai avantajos pret care se poate obtine în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un pret estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situatii speciale, cum ar fi o finantare atipică, operatiuni de vânzare si de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată vânzarea, precum si 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 tranzactie care întruneste toate elementele continute în definitia valorii de piață la data evaluării.
- (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pietele si conditiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluării, si nu cele aferente oricărei alte date.
- (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu si obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumpărător este unul care achizitionează în conformitate mai degrabă cu realitățile pietei curente si cu asteptările pietei curente decât cu cele ale unei pietei imaginare sau ipotetice, a cărei existentă 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 „piata”.
- (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 piata curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în conditiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piata liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel pret. Circumstantele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideratii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- (f) „într-o tranzactie nepărtinitoare” se referă la o tranzactie care are loc între părți care nu au o relatie deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă si companiile sucursale sau între proprietar si chirias, care ar putea face ca nivelul pretului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzactia la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare actionând 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 obtine în mod rezonabil, în conformitate cu definitia valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în functie de tipul activului si de



conditiile 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 prețul 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 prețuri în scădere, la un preț 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 preț 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 are 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 CETARIU, 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 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2021, data evaluării fiind 21.01.2021 iar data raportului, 26.01.2021.

### **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 21.01.2021 de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului, PRIMĂRIA CETARIU. 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 nr. 136553 de Carte Funciară nr. 52389 din 17.12.2020;

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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), etc .
- Informații constând din vânzări mai recente de către Primăria Cetariu.

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 exproprierii.
- 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**

Nu sunt.

### **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 21.01.2021, adică 4,8738 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:

- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

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 Loc. Cetariu, com Cetariu, Județul Bihor. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

- o Periferia Loc. Cetariu.
- o Tipul zonei: Zonă de pășune și rezidențială
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale;
- 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 extrasului de Carte Funciară anexat în raport, proprietatea este descrisă astfel:



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan  
Adresa: Loc. Cetariu, Jud. Bihor Nr. CF vechi:1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2315	121.124	Pășune extravilan

Au fost puse la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- ✓ Extras nr. 136553 de Carte Funciară nr. 52389 din 17.12.2020;

## 2.3. Descrierea imobilului

### Caracteristici fizice:

- Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:
  - Suprafața teren: 1.590 mp cotă din 121.124 trecuți în CF
  - Front : cca. 80 m;
  - Forma: Neregulată;
  - Topografie: pantă;
- Amenajări ale terenului: **drum și case, existente pe teren.**
- Acces: Accesul este destul de greu
- Utilități: - apă: nu ;
  - canalizare: nu;
  - energie electrică: da;
  - gaz: nu

### Caracteristici juridice:

- Teren extravilan, concesionat;
- Utilizare legală: rezidențială
- 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 Cetariu.

#### **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 Loc. Cetariu, com. Cetariu, la periferia localității.

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 preponderent rezidențială dar terenul este extravilan și pășune în acte

### Aspecte sociale

**Cetariu** (în maghiară: *Hegyközcsatár*) este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Cetariu (reședința), Șișterea, Șișturogi și Tăutelec.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Cetariu se ridică la 2.165 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.237 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (79,72%). Principalele minorități sunt cele de români (14,73%) și romi (2,59%). Pentru 2,91% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt reformati (53,26%), dar există și minorități de romano-catolici (22,36%), ortodocși (14,27%), baptiști (2,68%), martori ai lui Iehova (2,03%) și pentecostali (1,15%). Pentru 2,96% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Datele sunt din surse statistice, nu sunt riguros exacte și nu includ ultimele modificări survenite în situația economică și pe piața muncii, dar modificările care ar fi putut surveni nu sunt semnificative în analiză.

### Atracții turistice

- Biserica reformată din satul Cetariu, construcție secolul al XIII-lea, monument istoric
- Biserica romano-catolică „Sfânta Maria” din Cetariu, construită între anii 1804 - 1809, monument istoric
- Biserica reformată din satul Șișterea, construcție secolul al XIII-lea, monument istoric
- Casa parohială a bisericii romano-catolice din satul Cetariu, construcție 1743, monument istoric
- Așezarea fortificată de la Șișturogi
- Așezarea medievală de la Tăutelec

### 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 și utilități minime.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU).

Pe astfel de teren s-a construit drum de acces. Primăria CETARIU, interesată de intrarea în legalitate a căilor de acces dorește exproprierea acualului proprietar, pentru înregistrarea corectă a drumului de acces în documente.

### 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 de tip teren extravilan, acestea sunt oferite pe piață, de către diverși vânzători, la prețuri cuprinse între **0,1 EUR/mp, respectiv 0,8 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	1-7 EUR/mp	20-25%	

## 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 nu mai sunt.

Având în vedere cele analizate mai sus cât, localizarea proprietății și certificatul de urbanism al acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru **casă de locuit**.

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.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, în vigoare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- **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;

- **Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului.

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chirile practice, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind capitalizarea veniturilor – metoda reziduală.

### 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 *tehnicile cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În anexa Nr. 36 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	extravilan, cota de 1590 mp si drum existent	normale, extravilan	normale, intravilan	normale, intravilan	normale, intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Cetariu	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	1590	5427	5645	11600	2184
	Forma, raport front / adancime:	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	nu	60	85	140	52
	Topografie:	panta	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ nu/ nu/ nu / nu	nu / nu/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da/ da/ nu / nu / nu
9	Zonare:	extravilan pasune	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
10	Cea mai bună utilizare:	extravilan pasune	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret total (EURO)		5.000	31.500	69.600	16.000
	Pret / mp (EURO)		0,92	5,58	6,00	7,33
	Informatii obtinute		0743-940287	0773-739083	nu	0749-207755

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	-	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	1590	5427	5645	11600	2184
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>5.000</b>	<b>31.500</b>	<b>69.600</b>	<b>16.000</b>
<b>Prețul OFERTA Vânzare (EUR/mp)</b>		0,92	5,58	6,00	7,33
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
<b>Pret de vânzare, probabil</b>		<b>€ 0,69</b>	<b>€ 4,19</b>	<b>€ 4,50</b>	<b>€ 5,49</b>
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,69	€ 4,19	€ 4,50	€ 5,49
RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	extravilan, cota de 1590 mp si drum existent	normale, extravilan	normale, intravilan	normale, intravilan	normale, intravilan
Ajustarea unitara sau procentuala		-10%	-50%	-50%	-50%
Ajustare totala pentru Restricții legale -		-€ 0,07	-€ 2,09	-€ 2,25	-€ 2,75

coeficienti urbanistici					
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,62	€ 2,09	€ 2,25	€ 2,75
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
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)		€ 0,62	€ 2,09	€ 2,25	€ 2,75
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>					
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)		€ 0,62	€ 2,09	€ 2,25	€ 2,75
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					
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)		€ 0,62	€ 2,09	€ 2,25	€ 2,75
<b>LOCALIZARE</b>					
Localizare	Cetariu	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna	Cetariu mai slaba	Cetariu mai buna
Ajustarea unitara sau procentuala		2,0%	-10%	2%	-10%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0,01	-€ 0,21	€ 0,05	-€ 0,27
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,63	€ 1,88	€ 2,30	€ 2,47
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
Marime ( dimensiune)	1590,00	5427	5645	11600	2184
Ajustarea unitara sau procentuala		-5,0%	-5%	0%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 0,03	-€ 0,09	€ 0,00	-€ 0,25
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	nu	60	85	140	52
Ajustarea unitara sau procentuala		-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%
Ajustare totala pentru forma si front		-€ 0,03	-€ 0,09	€ 0,00	-€ 0,12
Topografie	panta	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

procentuala					
Ajustare totala pentru topografie ( planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	-€ 0,09	€ 0,00	-€ 0,12
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,57	€ 1,60	€ 2,30	€ 1,98
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ nu/ nu/ nu / nu	nu / nu/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da/ nu / nu / nu / nu	da / da/ da/ nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,63	€ 1,60	€ 2,30	€ 1,98
EXISTENTA CONSTRUCTIILOR PE TEREN					
Existenta constructiilor pe teren	da, drum	liber	liber	liber	liber
Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare totala pentru zonare		-€ 0,06	-€ 0,16	-€ 0,23	-€ 0,20
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,57	€ 1,44	€ 2,07	€ 1,78
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	extravilan pasune	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare unitara sau procentuala		-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,14	-€ 0,36	-€ 0,52	-€ 0,45
Preț ajustat		€ 0,42	€ 1,08	€ 1,55	€ 1,34
<b>Preț ajustat (Eur/mp)</b>		<b>€ 0,4</b>	<b>€ 1,1</b>	<b>€ 1,5</b>	<b>€ 1,3</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,27	-€ 3,10	-€ 2,95	-€ 4,16
	(procentual)	-39%	-74%	-66%	-76%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0,41	€ 3,10	€ 3,04	€ 4,16
	(procentual)	58,78%	74,18%	67,58%	75,70%
Suprafata	<b>1.590</b>				
Opinie / mp	<b>€ 0,4</b>				
<b>Valoare totală estimata EURO</b>	<b>636</b>				
<b>Valoare RON</b>	<b>3.100</b>				
Curs valutar	4,8738				
Data evaluarii	21.01.2021				

### Explicarea ajustărilor:

În urma convorbirilor telefonice cu proprietarii/ agenții imobiliari, s-au estimat cele mai probabile preturi de vânzare pentru comparabile, în urma marjei de negociere din piață.

- Drept de proprietate:
  - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale:
  - Terenul fiind utilizat și construit ca drum și extravilan în acte, neputând fi utilizat altfel, s-au utilizat ajustări de -25% pentru comparabile A și -50% pentru B, C, D, acestea din urma intravilane și pentru construcții rezidențiale, fiind mult mai căutate în tranzacții;
- 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 +2%, pentru comparabilele A, C, -10% pentru B și D, acestea fiind localizate mai bine sau mai slab;
- Caracteristici fizice – mărime:
  - s-au făcut ajustări de -5% pentru comparabile A, B, -10% pentru comparabile D, pentru mărime;
- Caracteristici fizice – formă și front stradal:
  - s-au aplicat ajustări pt. forma și frontul stradal de -5% pentru A, B, D, pentru frontul stradal mai mare al acestora.
- Caracteristici fizice – topografie și acces:
  - s-au aplicat ajustări pt. Acces și pantă, de -5% pentru comparabilele A, B, C, D;
- Utilități:
  - S-au considerat ajustări de +10% pentru comparabile A, pentru utilitățile disponibile mai bune ale proprietății subiect;
- Existența construcțiilor:
  - S-au considerat ajustări de -10% pentru existența construcției pe teren, comparabilele fiind terenuri libere;
- Cea mai bună utilizare:
  - s-au considerat ajustări de -25% cea mai bună utilizare

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile A deoarece proprietății A 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 = 636 EUR sau 3.100 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 piata, care este mult mai precisa de cat abordarea prin venituri.

	Abordarea prin piață
Adecvare	x
Precizie	x
Cantitate de informații de piață	x

## 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 = **636 EUR, 3.100 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 extravilan) și scopul evaluării (INFORMARE), 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 = 636 EUR sau 3.100 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 4,8738 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.01.2021.
- 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

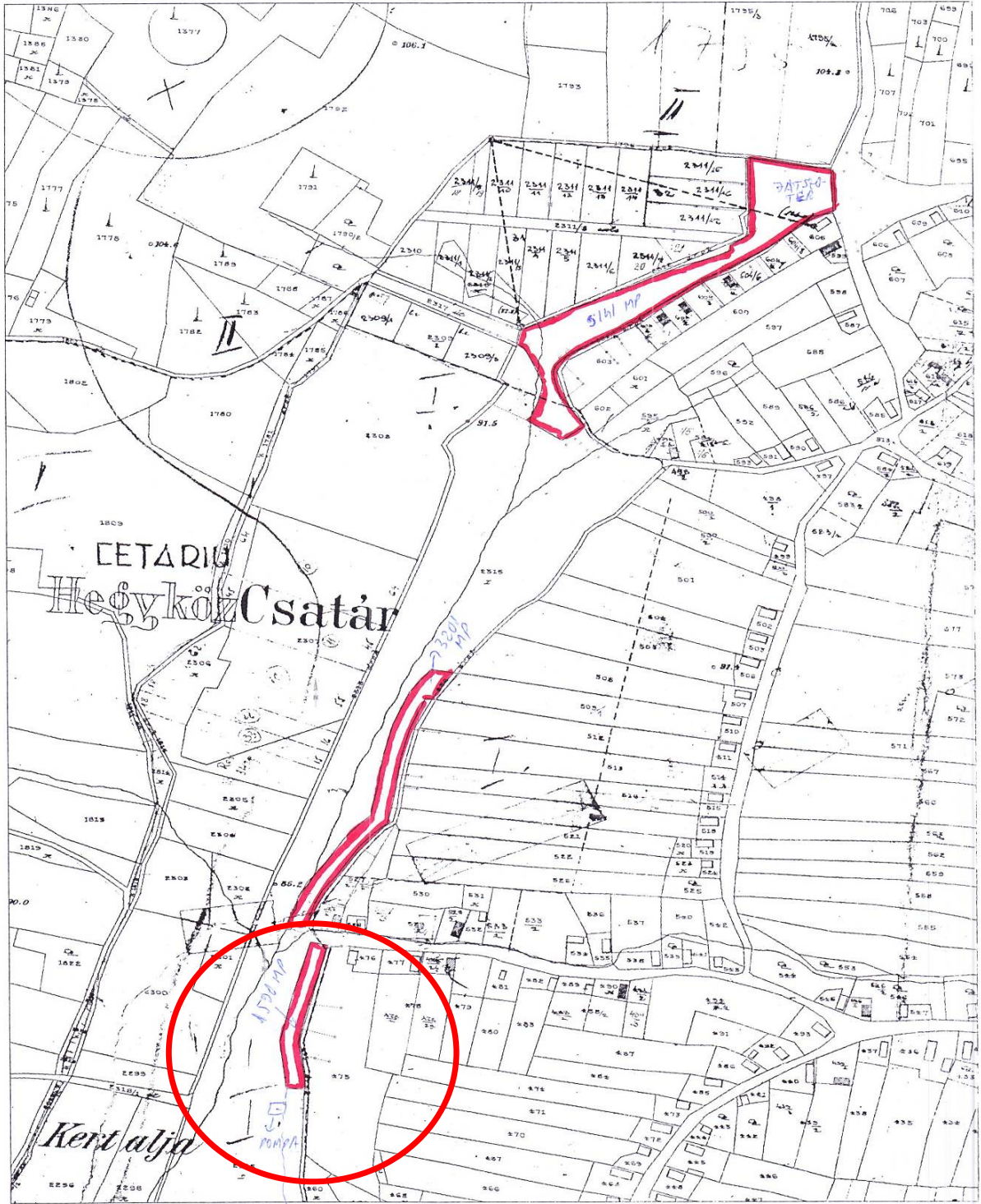
- 7.1. Fotografii ale proprietății
- 7.2. Harta amplasamentului
- 7.3. Documente ale proprietății
- 7.4. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară



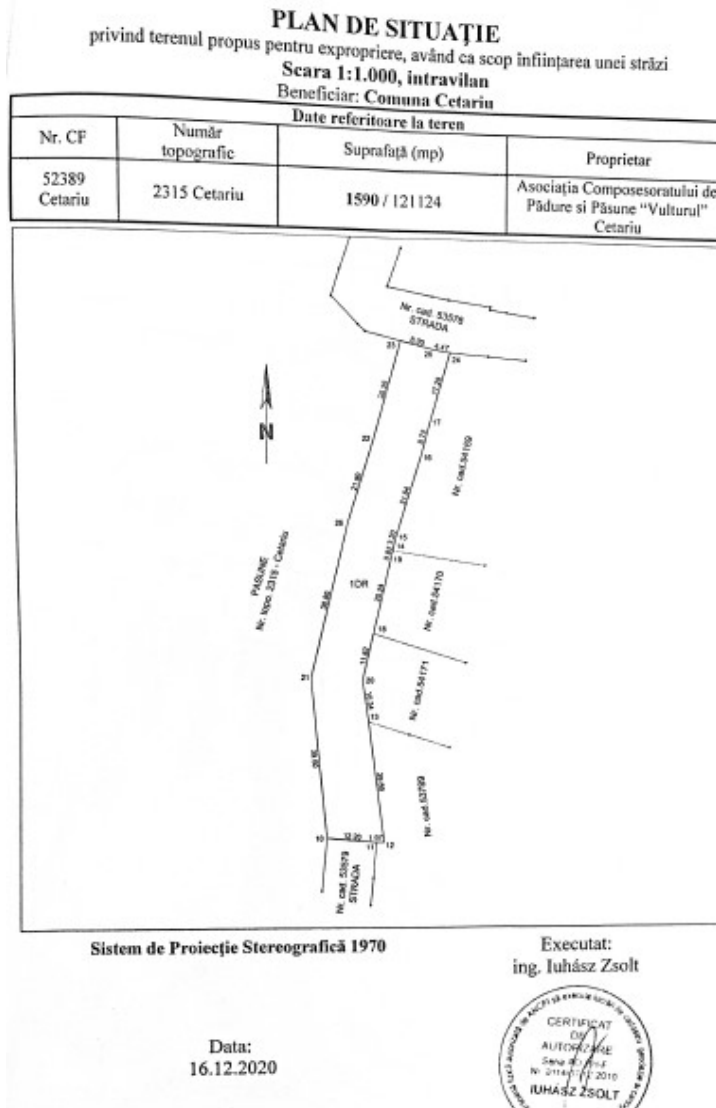
### 7.1. Fotografii ale proprietății



## 7.2. Harta amplasamentului



### 7.3. Documente ale proprietății



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

**ANCPI**  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 52389 Cetariu

Nr. cerere 136953  
Zona 17  
Leza 12  
Anul 2020  
Cod verificare  
100250074576

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan Nr. CF vechi:1  
Adresa: Loc. Cetariu, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 2315	121.124	Pășune extravilan

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6629 / 29/01/2015</b> Titlu Proprietate nr. 4827/2007; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu sfinu reconstituire L 18/91, dobândit prin Reconstituire, cota actuală 1/1 1) ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PADURE ȘI PASUNE "VULTURUL" CETARIU OBSERVAȚII: (provenita din conversie CF I)	AI
<b>12583 / 19/02/2015</b> Act Administrativ nr. 4827, din 14/03/2007 emis de COMUNA CETARIU (act administrativ nr. 6629/29-01-2015 emis de OCPI BIHOR); B2 se notează respingerea cererii	AI

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.  
Extrase pentru informare se învle la adresa [apay.ancpi.ro](mailto:apay.ancpi.ro)

Pagina 1 din 2  
Formular nr. 100/11

Carte Funciară Nr. 52389 Comuna/Oraș/Municipiul: Cetariu

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2315	121.124	Pasune extravilan

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoa 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)

**Date referitoare la teren**

Nr. OT	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	-	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
17/12/2020, 10:40



#### 7.4. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Oferte de vânzare terenuri:

Comparabila A:

<https://homezz.ro/teren-extravilan-zona-biharia-cetariu-1880218.html>

**VÂNZARE** Teren, 5427 m<sup>2</sup>

### Teren extravilan zona Biharia / Cetariu

**5.000 EUR**

ID 1880218  
Cetariu, Bihor / Periferie

3 imagini



homeZZ.ro

Salvează anunțul

Zona	Periferie	Suprafață teren	5427 m <sup>2</sup>
Clasificare teren	Extravilan		

Teren extravilan avand suprafata de 2900 mp, situat in extravilan Biharia si 5427 mp situat extravilan Cetariu.

PRET: 1 € / mp.

TEL: 0743.940.287

imobihor.ro

Comparabila B:

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-5645-mp-parcelabil-cetariu-bihor-IDeoH1m.html#3c81f7b5e1>



Vanzator

 **George Marius**  
Pe site din mai 2016

Anunturile utilizatorului

**Trimite mesaj**

0773 739 083

Loc de intalnire

 Cetariu, judet Bihor



Vand teren intravilan 5645 mp parcelabil Cetariu Bihor  

**31 500 €** Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / Intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **5 645 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Persoana fizica, vand teren intravilan cu dublu front stradal de 5645 mp in comuna Cetariu, sat Cetariu. Terenul are toate actele la zi si are posibilitate de parcelare pentru loturi de case, avand in vedere ca se afla la drum.

Utilitati precum curent, apa se regasesc la drum, in fata terenului cat si la intrare pe acesta.

In prezent il vand intreg ( 5645 mp ).

Terenul se afla la 2 minute de mers cu masina pana la Primaria Cetariu, sau la 10 minute de mers pe jos.


Comuna Cetariu din Bihor se afla la doar 15 km de Oradea, fiind in Zona Metropolitana Oradea, beneficiind de bus OTL care circula din ora in ora pe ruta Cetariu-Oradea.

Comparabila C:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-cetariu-intravilan-11-600-mp-parcelabil-IDdgzqb.html>




Vanzator

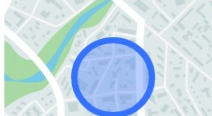
 **Sergiu**  
Pe site din ian 2020

Anunturile utilizatorului

**Trimite mesaj**

Loc de intalnire

 Cetariu, judet Bihor



## Teren Cetariu INTRAVILAN 11 600 mp parcelabil

**6 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **11 600 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Teren intravilan parcelabil pt constructie case sau case de vacanta

Suprafata totala 11 600 mp

Schita cadastrala si CF

Distanta de drumul asfaltat este de aprox 300 metri si drum pietruit pana la teren

Curent la distanta de 40 metri de teren, posibilitate si de montare post trafo

Case noi construite chiar vizavi si case vechi in zona

Pret : 6 Euro/mp negociabil

Comparabila D:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-com-cetariu-IDgl6x.html#3356b5c26c>

Vand teren intravilan Com. Cetariu

**16 000 €**

7 €/m<sup>2</sup>

Bihor (judet), Cetariu



**Andrea**  
0749 207 755

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **2 184 m<sup>2</sup>**

### Descriere anunt

Vand teren intravilan cu utilitati in fata terenului , apa, curent si canalizare .



Alte oferte sau licitatii pentru teren Cetariu

<http://www.gmrgroup.ro/teren-arabil-in-extravilan-in-cetariu-judetul-bihor>



The screenshot shows the GMR (Global Money Recovery) website. The main heading is 'TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN IN CETARIU, JUDETUL BIHOR'. Below the heading, there is a brief description: 'Teren arabil in extravilan situat in localitatea Cetariu, judetul Bihor, in suprafata de 5.094 mp. Pret de pornire 11.970 LEI.' To the right of the text is a large grey box with the GMR logo.

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-arabil-in-biharea/9g30739ge3e070d62154d2f0f873if85.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-arabil-in-biharea/9g30739ge3e070d62154d2f0f873if85.html?utm_source=oferte360.ro)



The screenshot shows the romimo.ro website. The listing is for 'Teren arabil in biharea' with a price of '16 000 EUR negociabil'. The location is 'Bihor, Osorhei'. The listing is valid from 19.01.2021 21:56:57. There is a description section and a contact box with the phone number 0771771392.

<http://www.unpret.ro/pret/vand-15-hectare-teren-la/>



The screenshot shows the unpret.ro website. The listing is for 'vand 15 hectare'. The description reads: 'vand 15 hectare de teren situat langa Cetariu, la intrarea in localitatea Tautelec, langa sosea, stalpi de medie in fata, orientare sudica, ideala pentru amplasare panouri solare, livada, agricultura, agrement, in apropiere de padure, sat de vacanta, posibilitate de accesari fonduri europene. Terenul se afla la o distanta de 15 km de Oradea si este compact. Pret-3500 euro/ha.'