

3835/26.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN SITUATA IN
LOC.SIMIAN, NR.152

JUD. BIHOR

INSCRIS IN CF NR.52650

620 MP TEREN INTRAVILAN

PROPRIETAR

COMUNA SIMIAN-DOMENIUL PRIVAT



EVALUATOR:

-ing.Haier Magdolna



NOTA: Datele informatiile si continutul prezentului RAPORT DE EVALUARE sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti persoane fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si beneficiarului lucrarii

septembrie 2025

Scrisoarea de transmitere

Evaluator autorizat – Haier Magdolna
Membru titular ANEVAR - EPI, EBM
Legitimatie nr. 13085

Către ,
COMUNA SIMIAN

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru proprietatea imobilara :

- a.) **TEREN INTRAVILAN SIMIAN** CF 52650 Simian, cad.52650 suprafata de 620 mp proprietatea **COMUNA SIMIAN-DOMENIUL PRIVAT**
- b.) Scopul Raportului de Evaluare este estimarea **valorii de piata** proprietatii imobiliare in **vederea realizarii unui schimb** cu teren intravilan inscris in CF 50075 cota de 620/2.691 proprietar Csiri Alexandru si Csiri Angela.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 „valoarea de piata”** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

- c.) La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5,0754 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluarii (25.09.2025) este :

Valoare teren intravilan **5,3 Euro/mp**

3.286 Euro
echivalent 16.678 lei

Valoarea NU conține TVA

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea este o predictie;

Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;

Piese anexate si documentele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate in alt scop.

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Evaluator autorizat – Haier Magdolna ,
Membru titular ANEVAR - EPI, EBM



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1.INTRODUCERE

1.1.Declaratie de conformitate. Certificarea

1.2.Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului

2.2. Identificarea clientului

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

2.6. Moneda evaluarii

2.7. Scopul evaluarii

2.8. Tipul de valoare si definirea acesteia

2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii

2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

2.12. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale

2.13. Tipul raportului

2.14. Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului

2.15. Evaluarea se realizeaza in conformitate cu SEV

3. RAPORTARE - GHID DE APLICARE

3.1. Dreptul asupra proprietatii imobiliare si descrierea imobilului.....

3.2. Facilitati

3.3. Abordari in evaluare.....

3.4. Tipuri de proprietati imobiliare.....

3.5. Proprietate imobiliara ocupata de proprietar

4. TIPURI ALE VALORII

4.1. Valoare de piata

4.2. Premizele valorii

4.3. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

4.2. Ipoteze si ipoteze speciale

5. ABORDARI SI METODE DE EVALUARE

5.1. Abordari prin piata

5.2. Metode din cadrul abordarii prin piata

5.3. Abordari prin venit

5.4. Metode din cadrul abordarii prin venit

5.5. Abordari prin cost

5.6. Metode din cadrul abordarii prin cost

5.7. Deprecierea

6. ANEXE

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including "Serviciul de Evaluare" and "Ministerul Economiei".

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate. Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru ANEVAR și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale continuate în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR în specializările EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementări deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat. Raportul este în conformitate cu recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2020: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Haier Mgadolna,
Membru titular ANEVAR -EPI, EBM



1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluării)

Denumirea proprietății evaluate	Teren intravilan , loc.Simian, nr.152, jud.Bihor
Tip proprietate supusă evaluării	Obiectul: Teren intravilan - proprietar Comuna Simian-Domeniul Privat
Imobilizările corporale evaluate și caracteristici	- Teren intravilan S = 620 mp -teren de forma neregulata, plana -utilitati:curent, apa, canalizare
Situația juridica	Inscris in CF 52650 nr.cad.52650 Proprietar Comuna Simian-Domeniul Privat
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piata în scopul realizarii unui schimb de teren
Valoarea de piata propusa Data de 25.09.2025 Curs valutar:1Euro=5,0754 lei	Valoarea de piata: 5,3 Euro/mp 3.286 Euro echivalent 16.678 lei

Această estimare punctuală a valorii de piata, trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, în condițiile prezentate mai sus.

Expert-Evaluator:

Ing. Haier Magdolna



2.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este intocmit de Haier Magdolna, evaluator autorizat in specializarile EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, membru titular ANEVAR, avand legitimatia cu numarul 13085, telefon 0744794664, e-mail: haiernagda@yahoo.com. Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Comuna Simian**

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) **Comuna Simian**

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

TEREN INTRAVILAN SIMIAN CF 52650, cad.52650 suprafata de 620 mp proprietatea Comuna Simian-Domeniul Privat

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea terenului evaluat apartine Domeniul Privat Comuna Simian
Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:
– Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.52650 Simian

2.6. Moneda evaluarii

Euro si Lei la cursul BNR din data de 25.09.2025

2.7.Scopul evaluarii

Scopul evaluarii:este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in ipoteza realizarii unui schimb, care conduce la respectarea recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022

2.8.Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a valorii de piata a bunului imobil asa cum este aceasta definita in SEV 104- Tipuri de valori In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este 25.09.2025
Cursul de schimb BNR la data evaluarii este 1 EURO = 5,0754 lei

2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Inspectia am efectuat fara nici o restrictie

Proprietatea imobiliara evaluata:

- este fara restrictii, putandu-se proceda la estimarea unei "valori", utilizabile pentru scopul exprimat.

2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

-Comparabile selectate din Ofertele de pe piata imobiliara publicate electronic si verificate telefonic

2.12. Ipoteze semnificative si /sau ipoteze speciale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar care este si solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare;
- Suprafata constructiei si cea a terenului aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul (extras de Carte Funciara, schita), fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii , au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt: situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.

2.13. Tipul raportului

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare . Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Documentare si conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordari si metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente. Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 – Raportare-Ghid de aplicare; 4- Tipuri ale valorii; 5 – Abordari si metode de evaluare; 6-Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



2.14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 măturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afară cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale: în caz contrar este necesară reevaluarea proprietății imobiliare;
- În cazul apariției unor fluctuații semnificative în evoluția pieței financiare se impune reevaluarea proprietății imobiliare;

2.15. Evaluarea se realizează în conformitate cu SEV

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că Valoarea de Piață a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5,0754 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (25.09.2025)

3. RAPORTARE - GHID DE APLICARE

3.1. Dreptul asupra proprietății imobiliare și descrierea imobilului

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client:

- Extras CF nr. 52650 Simian

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Terenul este liber

LITIGII : nu sunt

SARCINI : NU

A fost evaluat întregul drept de proprietate care se presupune fără sarcini ca are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare- Teren liber

Date privind proprietatea evaluată:

- a.) Dobândirea
Conform CF
- b.) Identificarea dreptului de proprietate: Deplin
-Extras de Carte Funciara nr.52650 Simian
- c.) Date privind documentația cadastrală- da
- d.) Situația actuală a imobilului: teren liber
- e.) Descrierea zonei de amplasare: zona centrală

Caracterul edilitar al zonei de amplasare: zona de case, instituții publice
tipul zonei : zona centrală



TEREN

- Nr. CF : 52650
- Nr.cad.52650
- Proprietar tabular: Domeniul Privat Comuna Simian
- Amplasare:loc.Simian, nr.152, jud.Bihor
- Acces la caile de comunicatii si la retelele de utilitati:
 - Acces rutier la rețeaua stradală a localității
 - Acces la rețelele de alimentare cu energie electrică
 - Acces la rețelele de alimentare cu apă și canalizare
- Natura terenului: teren plan , forma neregulată
- Suprafața terenului:
620 mp

3.2. Facilitati

Nu este cazul

3.3. Abordari in evaluare

Pentru estimarea valorii de piață:

Abordari prin piață

3.4.Tipuri de proprietati imobiliare

Proprietatea imobiliară evaluată teren intravilan

- este fără restricții putându-se proceda la estimarea unei “valori”, utilizabile pentru scopul exprimat.

3.5 Proprietate imobiliara ocupata de proprietar

Proprietatea supusă evaluării este proprietatea Domeniul Privat Comuna Simian.

4.TIPURI ALE VALORII

4.1 Valoarea de piață

„valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea este fără TVA

4.2 Premizele valorii

Având în vedere informațiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate. În urma reanalizării datelor disponibile, a tehnicilor și a raționamentului profesional, având în vedere relevanța informațiilor și scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată, rezultată din aplicarea Abordării prin Piață pentru imobilul Teren intravilan liber

4.3. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.



Cea mai buna utilizare este definita astfel „ Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare Teren pt.construire

5.ABORDARI SI METODE DE EVALUARE

5.1 Abordari prin piata

Conceptul de **valoare de piata** si definitia lui, sunt fundamentale pentru practica evaluarii.

Avand la baza respectarea prevederilor Standardului International de Evaluare SEV 100-Cadrul general; SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, prin acest raport s-a estimat si propus de elaboratorii acestuia o "Valoare de piata" pentru imobilizarile corporale pentru care s-a intocmit raportul. Conform SEV 100-Cadrul general -definitia valori de piata este: *„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

In concluzie, valoarea de piata este cel mai bun pret rezonabil care poate fi obtinut de vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil care poate fi obtinut de catre cumparator.

Atunci cand informatiile de piata sunt limitate-cum este si in cazul de fata datorita naturii bunului evaluat, se recurge la tranzactii comparabile sau la anumite judecati prin prisma utilitatii bunului.De aceea in acest caz nu s-au putut respecta riguros standardele internationale privind determinarea valorii de piata.

Pentru determinarea valorii de piata a imobilizarilor corporale de natura cladirilor si constructiilor speciale, s-au luat in considerare amplasarea, caracteristicile constructive ale fiecarui obiect prin asimilare cu tranzactii cunoscute.

Pentru estimarea acestei valori s-a utilizat metoda comparative.

Abordarea prin comparatia vanzarilor consta in analiza preturilor de vanzare recente a imobilelor similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

De obicei este dificil de gasit imobile comparabile identice cu cel in cauza, trebuie aplicate corectii ale preturilor imobilelor asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparative.Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile sunt luate de pe piata si reflecta cea ce cumparatorii considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca imobilele sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestora este corectat in jos.Invers, daca preturile acestor imobile sunt inferioare subiectului, se va face o corectie pozitiva.

5.2 Metode din cadrul abordarii prin piata

Metoda comparatiilor directe



Explicatii ajustari efectuate:

Ajustare pentru tip **pret oferta**/tranzactie

Comparabilele 1,2 si 3 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin – Nu se aplica ajustari

Conditii de finantare

Conditiiile de finantare sunt identice - nu se impun ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata (data)

Ajustarea pentru conditii de piata se aplica atunci cand in estimarea valorii se utilizeaza informatii cu tranzactii care au avut loc cu un anumit timp in urma .

Nu este cazul.

Ajustare pentru **localizare** – comparabila 1 este amplasat in Valea lui Mihai mai avantajos s-a aplicat ajustare de -20%, comp.2 este tot in Valea lui Mihai la periferia orasului s-a aplicat o ajustare de -10%, iar comp.3 este situat in Cherechiu zona periferica, o comuna cu amplasare mai dezavantajos s-a aplicat o corectie de 20%

Ajustare pentru **acces**-nu este cazul

Ajustare pentru **suprafata si deschidere**

Comparabilele au suprafete similare cu putin mai mare sau mai mica, in functie de diferente de suprafete sa facut ajustari in plus sau minus la valoare

Ajustare pentru **utilitati**

Similare nu este cazul

Ajustarea pentru **Cea mai buna utilizare**

Terenuri pentru constructii

Status urban- terenuri intravilane -Nu este cazul

Alte ajustari-nu este cazul



Reconcilierea rezultatelor in opinia evaluatorului

In ipotezele si conditiile restrictive precizate in raport, analizand rezultatele obtinute, certitudinile si rezervele aferente fiecarei abordari in evaluare, opinia evaluatorului, privind valoare de piata a proprietatii imobiliare evaluate, la data prezenta (fara TVA si in conditii de plata cash integral), acestea sunt:

– Valoarea de piata a terenului prin metoda abordare prin piata

5,3 Euro/mp

**3.286 Euro
echivalent 16.678 lei**

In opinia evaluatorilor, analizand valorile obtinute prin metodele de evaluare utilizate prin prisma evolutiei preturilor pe piata imobiliara valoarea de piata estimata este

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	3.286 Euro 16.678 lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ABORDARE PRIN PIATA
VALOAREA FĂRĂ TVA	

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii imobilizarilor corporale si a analizei diagnostic a activitatii prezentate si a celei previzionate.

Evaluator:
Ing. Haier Magdolna

Stampila



LISTA ANEXELOR

Anexa nr.1: Copie Extras Carte Funciara nr.52650

Anexa nr.2: Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

Anexa nr.3: Fisa de calcul pentru estimarea prin metoda abordarii de piata comparatiei directe a valorii de piata a terenului



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52650 Șimian

Nr. cerere 29516
Ziua 22
Luna 09
Anul 2025

Cod verificare
100194970738



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Șimian, Loc. Șimian, Nr. 152

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52650	620	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24409 / 16/07/2025		
Act Administrativ nr. 970, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Notarial nr. 2153, din 14/07/2025 emis de Bara Eugenia Livia; Act Notarial nr. 1007, din 28/03/2025 emis de Bara Eugenia Livia; Act Notarial nr. 10, din 01/08/2025 emis de Bara Eugenia Livia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ȘIMIAN - DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52550/Șimian, inscrisa prin incheierea nr. 16918 din 31/03/2025;		

C. Partea III. SARCINI .

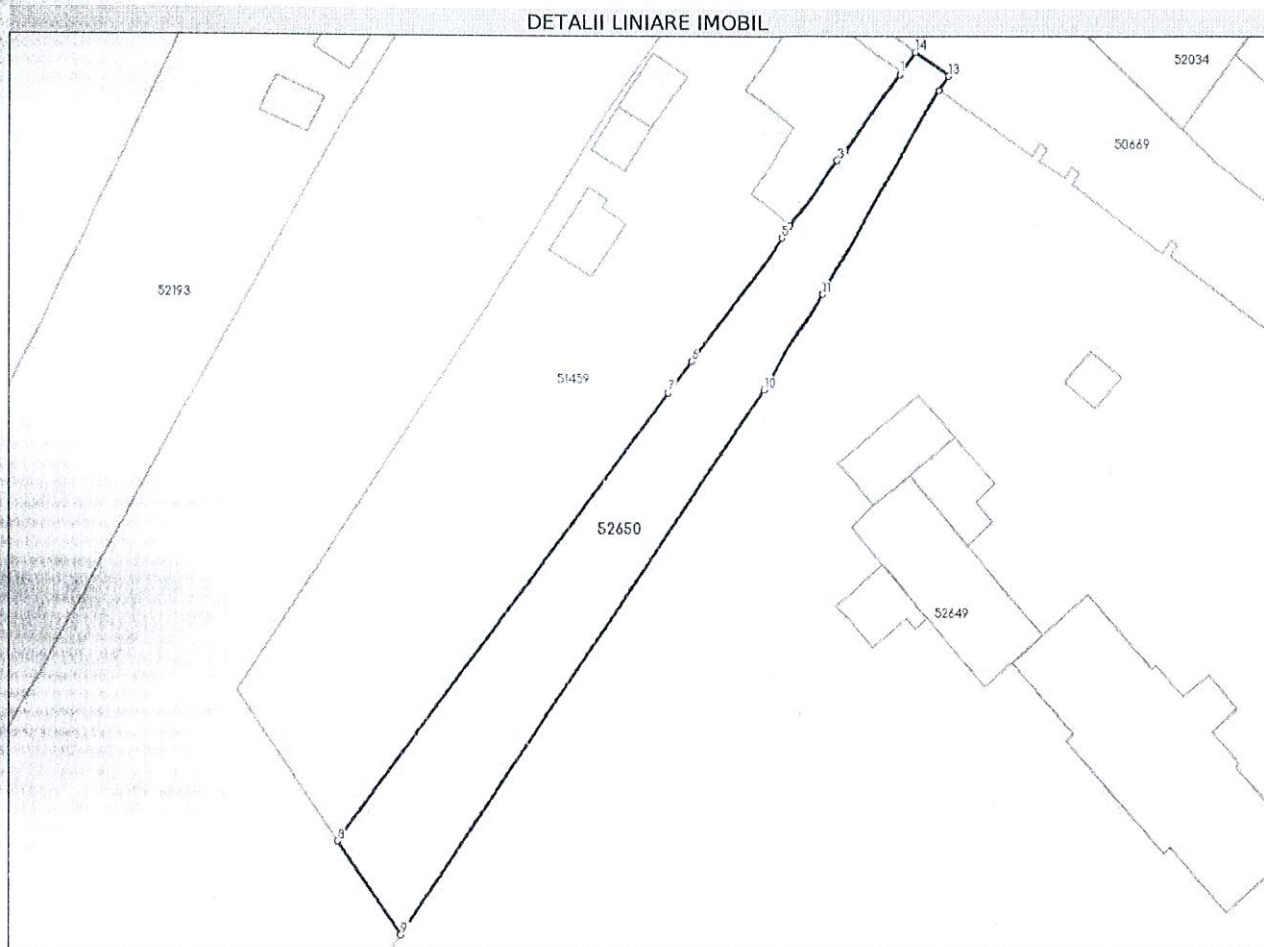
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52650	620	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



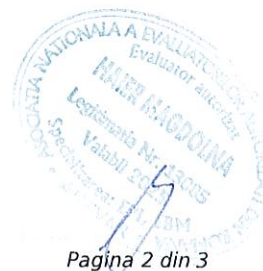
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	620	-	-	-	CC - Teren împrejmuit cu gard de beton si sarma intre punctele:133-134-26-27-28-29-50-30-31-51-32-33-34-35

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.4
2	3	0.997
3	4	7.116
4	5	1.36
5	6	13.678



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	3.48
7	8	49.583
8	9	10.037
9	10	58.238
10	11	10.092
11	12	20.901
12	13	1.519
13	14	3.657
14	1	2.468

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/09/2025, 15:01



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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente cSubiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	17000	81200	1527,51
Suprafata - 620	1700	11600	863
Deschidere 15	20	60	25
Valoare ofe 0	10	7	1,77
Discount negociere	-0,1	-0,1	-0,1
Valoare oferta/tranzactie- Euro c	9	6,3	1,593

Drept de pi integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)	0	0	0
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	9	6,3	1,593

Conditii de cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)	0	0	0
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	9	6,3	1,593

Conditii de normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)	0	0	0
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	9	6,3	1,593

Conditii de current	current	current	current
Ajustare (%)	0	0	0
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	9	6,3	1,593

Localizare Teren Simian central	teren Valea lui Mihai	Valea lui Mihai perifer	Cherechiu
Ajustare (%)	-20,00%	-10,00%	20,00%
Ajustare	-1,8	-0,63	0,78
Pret ajustat	7,2	5,67	1,9116

Acces drum asfalt	drum asfaltat	drum asfalt	drum asfalt
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	7,2	5,67	1,9116

Suprafata 620	1700	11600	863
Ajustare (%)	-5,00%	2,00%	8,00%
Ajustare	-0,36	0,1134	0,152928
Pret ajustat	6,84	5,7834	2,064528

Deschidere 15	20	60	25
Deschidere 0,362903	0,235294	0,310345	0,724218
Ajustare (%)	-0,2	-0,08	1



Ajustare	-1,368	-0,462672	2,064528
Pret ajustat	5,472	5,320728	4,129056
Utilitati curent,apa, canalizare	curent,apa,	curent,apa,	curent,apa,
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	5,472	5,320728	4,129056
Cea mai buna pt.constructii	pentru constructii	pentru constructii	pentru constructii
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	5,472	5,320728	4,129056
Status urban teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Ajustare (%)	0	0	0
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	5,472	5,320728	4,129056
Alte ajustari teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare	0	0	0
Pret ajustat	5,472	5,320728	4,129056
Ajustare totala neta	-3,528	-0,979272	2,997456
Ajustare totala neta (%)	-0,392	-0,15544	1,881642
Ajustare totala bruta	3,528	1,206072	2,997456
Ajustare totala bruta (%)	0,392	0,19144	1,881642
Numar ajustari negative	3	2	0
Numar ajustari pozitive	0	1	3
Numar elemente similare	9	9	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			5,320728



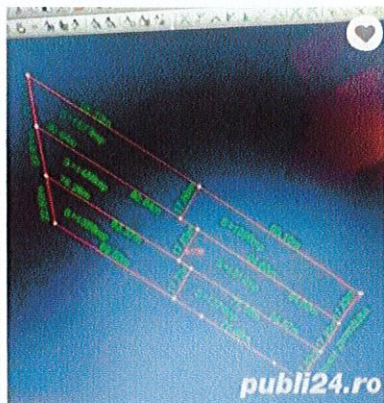
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-pt-case-intravilan-valea-lui-mihai/9e69fd4e7df3751f11h8g3gd01826248.html>

Vand parcele pt. case (intravilan) Valea lui Mihai

Bihor, Valea lui Mihai [Vezi pe harta](#)

10 EUR

Valabil din 06.04.2023 15:20:55



publi24.ro

0741657347

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 94

Raporteaza



Erica

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Descriere

Persoana fizica vand parcele de teren pentru constructie casa ,in Valea lui Mihai.
Parcelele sunt de diverse dimensiuni incepand cu 1400mp.pana la 1700mp.
Front stradal dublu cu iesire la Str Zarandului si iesire la str.Gyurus.
Toate utilitatile apa ,canalizare , curent sunt la strada.

tel contact Erica

0741657347



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cu-certificat-urbanism-pentru-parc-fotovoltaic/ed13d458f51d724ie28ee63067i69f0h.html>

Teren intravilan cu certificat urbanism pentru parc fotovoltaic

Bihor

Valea lui Mihai

Vezi pe harta

Validat de 05.07.2023 16:16:03

Salveaza anuntul pe mai tarziu

7 EUR



1/3

0721368656

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 13

Raporteaza

GENOVE SRL

online

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Descriere

De vanzare teren intravilan cu certificat de urbanism are acces la soseua asfaltata DN 19 in localitatea Valea lui Mihai.

Terenul intravilan are front stradal de 60 m si adancime 190 m in suprafata de 1,16 ha si se afla la 1km de iesire din localitatea Valea lui Mihai spre Carei pe partea stanga intre restaurantul Fa Haz si MEWI.

Terenul contine un zacament de argila nisipoasa pretabila pentru fabricarea de caramida, tigla, samota sau refractara, materiale de constructii pentru care s-a efectuat analiza fizico-chimica si granulometrica certificat de institutul de cercetari.

Deasemenea se poate construi hale de depozitare, fabrica de productie, parcare camioane sau reprezentanta utilaje agricole sau parc fotovoltaic avand stalpii de medie tensiune pe teren si iluminat public.

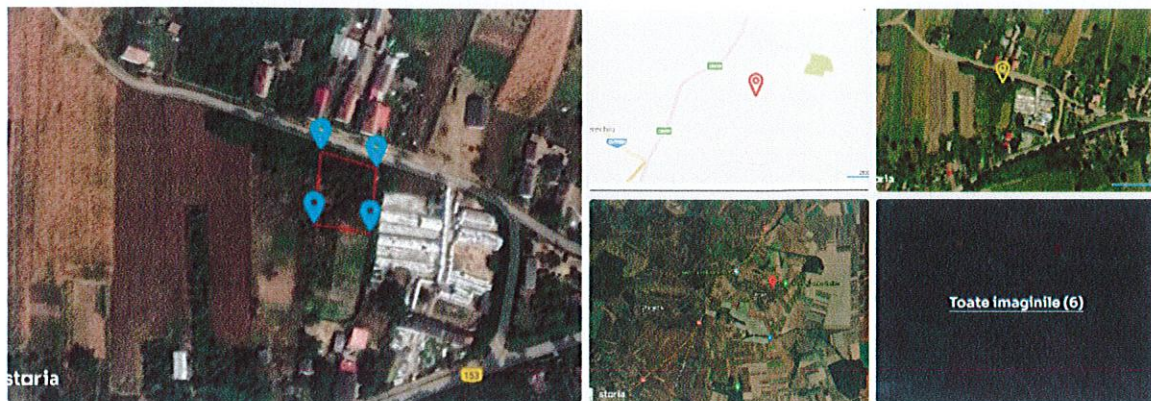
Pret 7 euro/ mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0721368656



<https://www.storia.ro/ro/oferta/cota-de-5-8-din-teren-cherechiu-judetul-bihor-id-r1985778-IDzFYm>



cota de 5/8 din teren, Cherechiu, Judetul Bihor-id R1985778

7766 RON

9 RON/m²

803 m²

15300

1,776/m²



Ramona Urjuma

Imopont

0754 234 749

Descriere

Se vinde la licitatie publica!

-cota de 5/8 din teren teren intravilan situat in loc. Cherechiu, Judetul Bihor

-Categorica de folosinta: vie;

Terenul are topografie plana, o forma regulata si o deschidere la strada de

circa 27 ml (conform Plan de amplasament si

delimitare a corpului de proprietate).

Tip drum de acces: strada asfaltata.

Vecinatati: case, terenuri intravilane/extravilane.

Utilitati: in zona s-a identificat curent electric si retea de apa .

Mai puțin ^

ID: 8502826

ID intern: CP1985778

 **Raportează**



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/1-3-ha-teren-intravilan-la-intrare-in-valea-lui-mihai-imobihor/2e57i1g85i1377gheeg73ge31f25e4ef.html>

1.3 Ha teren intravilan la intrare in Valea lui Mihai - IMOBIIHOR

Bihor, Valea lui Mihai [Vezi pe harta](#)

99 000 EUR

Valabil din 29.05.2023 08:00:18

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0743940287

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 137

Raporteaza



Gyorgy-Csaki

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului

13331,0 m²

Front stradal

42

Descriere

13.331 mp. Teren intravilan situat pe șoseaua principală între Oradea - Satu Mare la intrarea în Valea lui Mihai pe partea stângă (dacă ne apropiem dinspre Oradea)

Front stradal = 42 m.

Preț: 7.43 (99.000)

Tel. 0743.940.287- Istvan.

imobihor.ro

0743940287

