



COMUNA PIETROASA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIETROASA
Localitatea Pietroasa, str. Principala, nr. 253, cod poștal 417365, jud. Bihor
Cod fiscal 4641326
Tel:0359199064 ; Tel./Fax : 0359199066
E-mail : primaria.pietroasa@cjbihor.ro

HOTĂRÂRE Nr.23 din 28.05.2020

privind aprobarea instituirii unui drept de servitute de trecere asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708 situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit, proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor- terenuri cu nr.cadastrale 50406 și 50407 înscrise în CF 50406, respectiv CF 50407 Pietroasa- ca fond dominant

Având în vedere: proiectul de hotărâre privind aprobarea instituirii unui drept de servitute de trecere asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708 situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit, proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor- terenuri cu nr.cadastrale 50406 și 50407 înscrise în CF 50406, respectiv CF 50407 Pietroasa- ca fond dominant, inițiat de primarul comunei Pietroasa, referatul de aprobare privind aprobarea instituirii unui drept de servitute de trecere asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708 situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit, proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor- terenuri cu nr.cadastrale 50406 și 50407 înscrise în CF 50406, respectiv CF 50407 Pietroasa- ca fond dominant, înregistrat sub nr.2349 din 14.05.2020 și raportul compartimentului juridic din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.2371 din 14.05.2020,

Văzând avizul consultativ al Comisiei pentru activitatea juridică și de disciplină; învățământ, sănătate și familie; activități social-culturale, culte; agricultură; amenajarea teritoriului și urbanism; protecție mediu și turism,

Văzând prevederile art. 755-772, 902-903 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu completările și modificările ulterioare,

Văzând prevederile art.361 alin (2)-(4) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

Văzând prevederile art.18 alin.(2) li.b) ale Regulamentului de de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr.700/2014 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(1),alin.(2) lit.c), art. 45 alin.(3), precum și ale art. 115 alin. (1) lit.b), alin.(3), alin.(5) și alin.(6) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIETROASA HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - (1) Se aprobă instituirea unui drept de servitute de trecere asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708 situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit, proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor- terenuri cu nr.cadastrale 50406 și 50407 înscrise în CF 50406, respectiv CF 50407 Pietroasa- ca fond dominant, proprietatea numiților Ardelean Felix Florin și Bondici Crina Felicia, pe o perioadă de 25 de ani, ca folosință de acces.

(2) Dreptul de servitute de trecere se instituie asupra suprafeței de 581 mp din nr.cadastral 50708 Pietroasa, în conformitate cu Planul de situație întocmit de expert Tarr Attila, care constituie Anexa nr.1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de servitute de trecere constituit conform alin.(1) și (2).

Art.2.- Se însușește raportul de evaluare a despăgubirii lipsei de folosință a terenului în suprafață de 581 mp întocmit de Gherman Cosmina Ramona- evaluator autorizat, care se constituie Anexa nr.2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- (1) Se aprobă valoarea de 686 euro reprezentând despăgubirea lipsei de folosință a terenului în suprafață de 581 mp, pentru o perioadă de 25 de ani.

(2) Plata sumei de 581 euro, reprezentând despăgubirea lipsei de folosință a terenului în suprafață de 581 mp, pentru primii 25 ani, va fi efectuată în solidar de către proprietarii terenurilor cu nr.cadastrale 50406 și 50407 Pietroasa, în 25 rate anuale, respectiv suma de 23,24 euro/an, plătită în lei, la cursul leu/euro valabil pentru ziua plății, cu termen de plată 31 ianuarie a fiecărui an, pentru anul în curs.

(3) Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligației ce decurge din dreptul de servitute de trecere acordat în condițiile alin.(2), se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata în termen a obligațiilor, așa cum este și va fi stabilită prin reglementări speciale în materie, la nivel național și local.

(4) În cazul în care se înregistrează neplata a două rate anuale consecutive, se va retrage dreptul de servitute de trecere acordat.

(5) Părțile vor renegotia prestațiile la intervale de 25 de ani, raportat la valoarea de circulație a terenului, părțile notificându-și intențiile cu cel puțin 60 de zile înainte de împlinirea termenelor.

Art.4.- Se aprobă Contractul de constituire a dreptului de servitute de trecere, ce se constituie în Anexa nr.3 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.- Se mandatează dl. Pîlea Cornel- primarul comunei Pietroasa, pentru semnarea contractului de constituire a dreptului de servitute de trecere în formă autentică.

Art.6.- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Pietroasa.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul comunei Pietroasa;
- dl.Ardelean Felix Florin;
- d-na Bondici Crina Felicia;
- se afisează la sediul Primăriei comunei Pietroasa;
- se publică în Monitorul Oficial al comunei Pietroasa.

**Președinte de ședință,
CORB VIOREL**



**Contrasemnează:
Secretar general al comunei Pietroasa,
ȚICA ADRIANA**

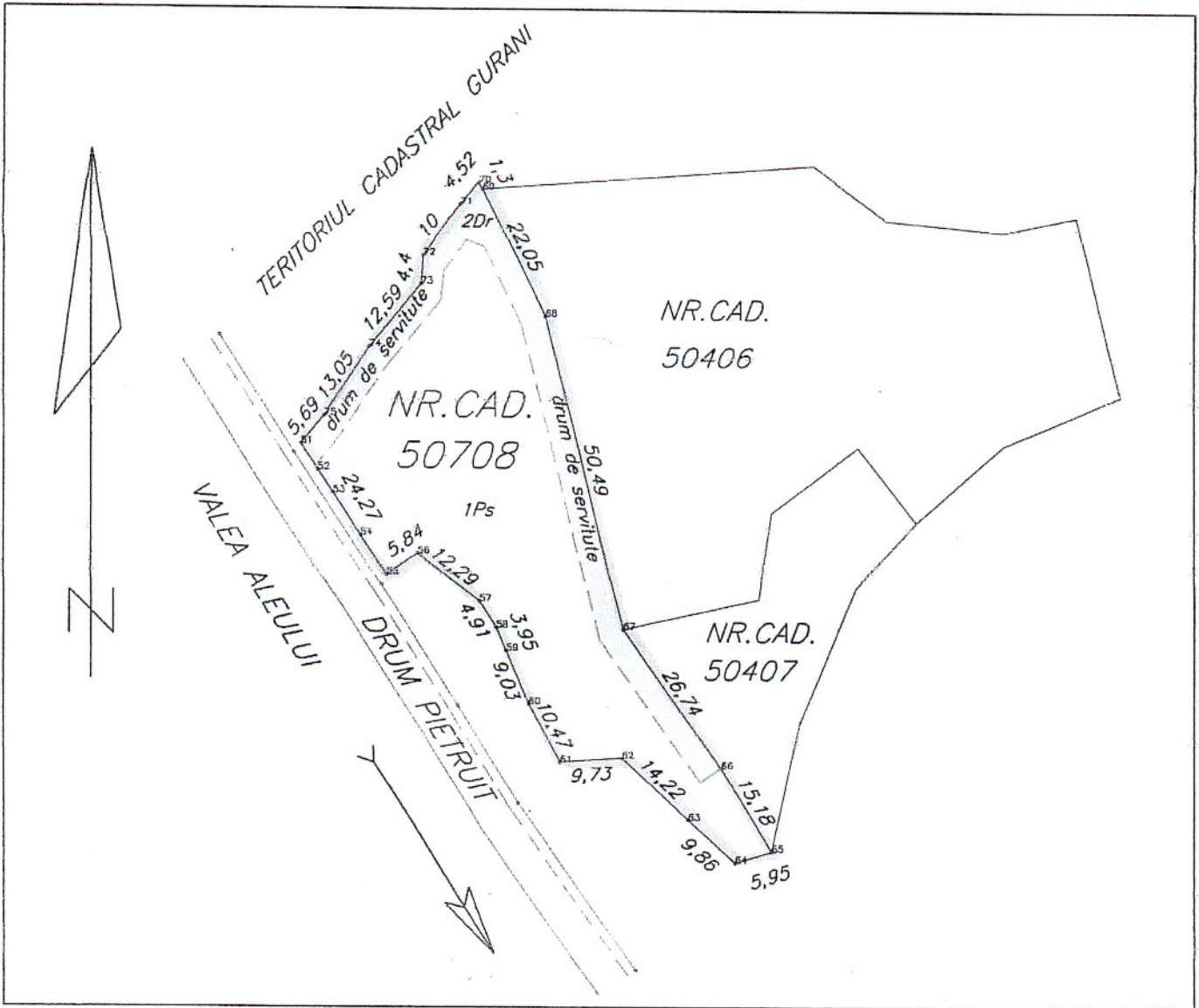
Prezenta hotărâre a fost adoptată prin vot deschis
Cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri
Consilieri în funcție: 13
Consilieri prezenți: 13

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1 : 1000

Nr. Cadastral : 50708	Suprafata (mp)	Adresa imobil
	2521	Comuna Pietroasa – teren pe Valea Aleului
Cartea Funciara nr. 50708 PIETROASA		UAT
		PIETROASA - EXTRAVILAN

Nota : - instituire drum de servitute cu piciorul si cu autovehiculul in latime de 4 m asupra parcelei cu nr.cad.50708 Pietroasa inregistrata in CF nr.50708 Pietroasa in favoarea parcelelor cu nr.cad.50406 si 50407 Pietroasa privind asigurarea accesului la parcelele mentionate din drumul principal de pe Valea Aleului conform prezentului plan



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentuni
1 Ps	pasune	1940		- teren neimpregmuit
2 Dr	drum	581		- drum de servitute de 4m latime
Total		2521		
B. Date referitoare la Constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare		
Total				

Oradea la 21.06.2019.



Gherman Cosmina Ramona – Expert Evaluator

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate imobiliara, teren
Adresa: Judetul Bihor, Localitatea Pietroasa
Proprietar: Primaria Pietroasa
Solicitant: Bej Ardelean Felix Florin
Destinatar: Primaria Pietroasa
Numar inregistrare Raport: 06.02.2020

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Autor lucrare Evaluator autorizat	Cosmina Ramona Gherman Membru titular, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 12835 / reactualizat 2020 Tel: 0742.837.048; E_mail: ramona.gherman@ecart.com.ro ; Persoana Juridica: Bej Ardelean Felix Florin
Solicitantul	Primaria Comunei Pietroasa
Utilizator desemnat	Primaria Comunei Pietroasa
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie terenul extravilan in suprafata de 2521 mp, categoria de folosinta – pasune , imprejmuit, avand utilitatile: energie electrica la limita proprietatii. Accesul se face direct din sosea asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens. Conform documentelor prezentate, terenul se afla in extravilanul localitatii Pietroasa; Nr. Carte Funciara: 1171 Pietroasa, Nr. CAD/TOP: 50708
Identificare Utilitati existente	Energie electrica; la limita proprietatii
Proprietar	Primaria Pietroasa
Adresa proprietatii	Judetul Bihor, Localitatea Pietroasa
Cartier / Zona	Pietroasa
Cod postal	417365
Ipoteze speciale	Nu s-a prezentat CF actualizat.
Data inspectiei	06.02.2020; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Ramona Gherman, in prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluarii Curs de schimb	06.02.2020 1 EURO = 4.7768 LEI, afişat BNR la data de referinţa evaluare
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzarea imobilului.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata
Valoarea de piata Valoarea prezentata nu este influentata de TVA	2 500 EUR, echivalentul a 11.900 LEI

Cosmina Ramona Gherman
Evaluator Autorizat
Specializarea: EPI, EBM
Legitimtie nr. 12835



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator Autorizat Gherman Cosmina Ramona, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimitate nr. 12835.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client Persoana Juridica: BEJ Ardelean Felix Florin

Sediul: Oradea, Str. Dunarii, jud. Bihor

Utilizator desemnat : Primaria Comunei Pietroasa

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru vanzarea imobilului.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Descriere: Obiectul evaluării îl constituie terenul in suprafata de 2521 mp, categoria de folosinta – pasune, cu imprejmuire, avand utilitatile: energie electrica, la limita proprietatii.

Accesul se face direct din sosea asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens. Conform documentelor prezentate, terenul se afla in extravilanul localitatii Pietroasa;

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: Judetul Bihor, Localitatea Pietroasa

Cod postal: 417365

Identificare cadastrala: nr. cadastral 50708

Carte Funciara: nr. 1171, Pietroasa

Proprietar: Primaria Pietroasa; dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara nr: CF 1171, Localitatea Pietroasa

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 06.02.2020. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Ramona Gherman, in prezenta reprezentantului proprietarului.

Data evaluarii: 06.02.2020

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.02.2020

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

Conform constatarilor la inspectie, se consemneaza ca amplasamentul subiect, este liber, iar limitele si configuratia corespund inscrisurilor din actele de proprietate si identificare.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si banca;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii realizate pe terenuri similare, sau in zone similare, au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii, optional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre banca si proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din documente si informatiile furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.

Urbanism:

- se presupune ca terenul se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor constructii sau retele subterane, acestea daca exista, fiind considerate in starea tehnica precizata din acte ce le atesta, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei amenajari acoperite.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- orice lotizare ulterioara a terenului analizat nu implica alocarea proportionala a valorii conferite prin prezenta lucrare; acestea compun obiectul unei noi analize.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

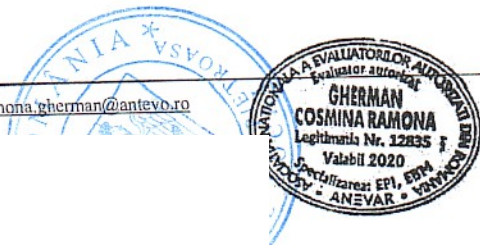
Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Implementare;
- SEV103 – Raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica
- Ghidurile de evaluare
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.



I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- CF nr. 1171, Pietroasa, nr. cad. 50708;
- Plan de amplasament cu delimitare a imobilului;
- Fisa imobilului;
- Plan de incadrare in zona;

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Primaria Pietroasa

Sarcini inscise: Nu sunt.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în extravilanul localității Pietroasa. Accesul se face direct din drum public, asfaltat cu o bandă de circulație pe sens, deschiderea la strada fiind de cca 24.31 ml.
- Unități comerciale: la distanță medie
- Unități de învățământ: amplasate la distanță medie
- Unități medicale: amplasate la distanță medie
- Sedii de bănci: unități bancare amplasate la distanță mare;
- Instituții de cult: la distanță mică
- Parcuri: spații verzi la distanță medie

Utilități:

- Retea urbană de energie electrică
- Retea urbană de apă: inexistentă
- Retea urbană de termoficare: inexistentă
- Retea urbană de gaze: inexistentă
- Retea urbană de canalizare: inexistentă
- Retea urbană de telefonie: existentă
- Altele: internet,

Artere de circulație:

- Auto: E79
- Trasee suprafata: stație de autobuz la distanță mică
- Feroviar: gara este amplasată la distanță medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto intens
- Trafic pietonal ocazional

Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse în garanție nu induc suspectare de poluanți.

3. Descrierea terenului

Date generale

- Amplasare în Pietroasa, jud. Bihor, pe soseaua E79, la aproximativ 82 km de Municipiul Oradea.

Teren extravilan cu suprafață 2 521 mp conform CF emis de Primaria Pietroasa și documentelor de proprietate și 2521 mp conform măsurătorilor, cu deschidere de 24.31 ml la drum.

- Forma terenului: neregulată
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinație: pantă abruptă
- Tip drum de acces: Drum public asfaltat cu o bandă de circulație pe sens
- Vecinatati: alte terenuri libere
- Utilitati: Energie electrică, alimentare cu apă, tel., internet, CATV



Amenajări ale terenului:

- terenul este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosinta: pasune.

Acces

- din drum public asfaltat cu o banda de circulatie pe sens

Alte aspecte

- Fata de utilizarea determinata prin certificatul de urbanism, orice dezvoltare ulterioara nu induce/ poate induce situatii de teren in exces.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Pietroasa, impozitele pe terenurile rurale si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale in scop amenajari de agrement, sau comerciale. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relative generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor industriale/depozitare, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

II. ANALIZA DE PIATA

analiza preliminara a economiei: municipiul Pietroasa si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de varsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun si trend imobiliar deasemenea bun, insa preponderent pe parte de terenuri construite si cel mai frecvent avand utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei orasului datorita in principal profilului industrial/ turistic/ de transit al localitatii. Exista in derulare proiecte imobiliare noi, centre de servicii, parcuri industriale, devoltarile imobiliare recente au fost in majoritate vandute, iar trendul se mentine.

Proprietatea supusa evaluării este un teren pentru constructii industriale si depozitare, intr-o zonă preponderent turistica si de servicii. Proprietatea are o formă neregulată, cu acces din strada asfaltata. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor destinate dezvoltării comercial/rezidential, situate în zona limitrofa municipiului Pietroasa. Terenul este in panta abrupta.

Determinarea productivitatii terenului subiect, raportat la oferta de terenuri din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului. Acesta este in prezent liber, cu situatie juridica clara.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor extravilane, categoria arabil, pasuni, similare celui analizat , precum si a terenurilor libere situate in zonele industriale periferice ale municipiului Pietroasa si zonele limitrofe acestuia, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala.

cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor din zona periferica a municipiului Pietroasa si localitatile limitrofe acestuia. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în acelasi areal.

analiza cererii: Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând in continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei studiate este in principal manifestată din partea firmelor care doresc să dezvolte activități industriale și comerciale (producție, depozitare, service, servicii diverse, comert en-gros etc.). Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei. In ceea ce priveste piața specifică terenului evaluat, in zona analizata(zona industrială periferica municipiului Pietroasa si a localitatilor limitrofe acestuia), nivelul de accept, conform informatiilor culese din surse publice, este in general între 0.5... 5 EUR /mp;

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber extrvilan, pasune;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicata;
- localizare: in extravilanul localitatii Pietroasa ;

Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

analiza ofertei competitive: avand in vedere analiza pe tipul proprietatii, se poate observa ca segmentul de piata caracteristic amplasamentului analizat, in piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv, in zone periferice a municipiului Pietroasa este raportata la urmatul context:

- Terenuri in zone similare: între 0,5... 5 eur/mp
- in arealul ce vizeaza terenul subiect, concluziile cercetarii de piata, din informatiile redactate in anexa "date despre cotate si vanzari"
- Asadar, piata locala are un comportament stabil, principii bine conturate, dependent este cvasilogaritmică in raportul Suprafata/ Pret unitar, observandu-se usor ca terenurile au cotație cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni mai reduse.

echilibrul pietei: Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a comparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile pentru acest tip de proprietate se vor

menține într-o zonă cel mult de palier, dar tendința pe termen mediu este de scădere ușoară. Activitatea de închiriere de terenuri se practică, dar nu are o relevanță, nu conferă un comportament stabil de piață, fiind numai situații izolate. Se poate considera că piața proprietăților de tip terenuri extravilane, arabile, accesibile, expuse și cu utilități, este într-o scădere lentă (piața cumpărătorilor), deoarece este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă deci generează concesii largi în negocieri.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piață și ale analizei vandabilității și atractivității.

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibilă fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru construcții cu destinație industrială/depozitare și funcțiuni complementare.

IV. EVALUARE

Având în vedere scopul prezentei evaluări, valoarea determinată va fi valoarea de piață. Aceasta se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Având în vedere tipul de teren subiect, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitate și cantitatea datelor disponibile pentru analiză, abordarea cea mai adecvată pentru proprietatea subiect este comparația directă.

Terenul analizat este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa.

Pentru evaluarea s-au identificat în piața terenuri având destinație similară, aflate în zone similare sau echivalente din punct de vedere al caracteristicilor și al interesului pentru tranzacționare. Informațiile extrase din cercetarea locală și zonala, sunt analizate, comparate și corectate/ajustate în funcție de asemănări și deosebiri și sunt atașate în anexa raportului.

Pentru estimarea valorii de piață a amplasamentului subiect a fost utilizată *comparația directă*. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, prețurile unitare ale proprietăților comparabile sunt ajustate, utilizându-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sortează din informațiile disponibile, comparabile cu aceiași c.m.b.u. iar în cadrul tehnicilor, estimările pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, în cadrul tehnicilor cantitative, fie în cadrul celor calitative, prin analiza comparațiilor relative, sau tendințelor, sau a clasamentului, sau alte.

Indiferent de abordare, ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Pentru proprietatea subiect abordarea este prezentată detaliat în anexă. Valoarea rezultată în analiză este:

V_{comp} = 2 500 EURO echivalent 11.900 LEI

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma celei mai relevante abordari, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, iar analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, la un rezultat care trebuie sa fie adecvat, precis si bazat pe o cantitate confortabila de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a subiectului exista mai multe tranzactii/oferte cu proprietati similare; in zona se construieste, iar terenurile isi mentin atractivitatea, prin utilitate; astfel se poate concluziona ca abordarea prin comparatii directe este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: au fost prelucrate date si informatii din piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise decat estimarea bazata pe oferte, dar cantitatea de informatii si date de piata a fost suficienta, abundenta si se apreciaza ca a condus la o buna imagine a evolutiei, precum si la identificarea tendintelor.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea prin comparatii directe reprezinta:

Valoarea de piata: 2 500 EUR, echivalentul a 11.900 LEI

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.

Cosmina Ramona Gherman

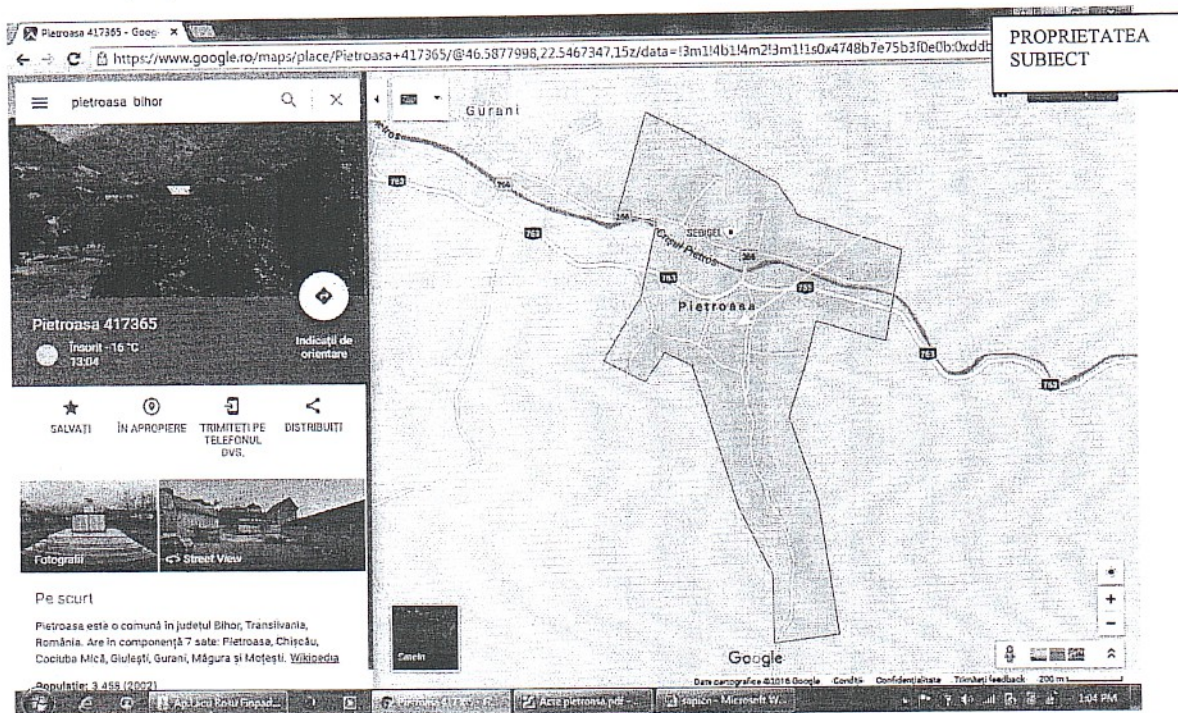
*Evaluator Autorizat
Specializarea: EPI, EBM
Legitimatie nr. 12835*

VI. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
Documentele de proprietate si cadastru



Localizare proprietate subiect



Fotografii ale proprietatii



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Gherman Cosmina Ramona.

Anexe de calcul
EVALUARE TEREN

CORECTII	COMPARATIA DIRECTA				
	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
CORECTII SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	2.00	3.90	1.25	0.84
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție pentru tip tranzactie (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	4	1	1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		2	4	1	1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	4	1	1
Condiții de piață	Feb-20	Feb-20	Feb-20	Feb-20	Feb-20
Corecție pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	4	1	1
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Pietroasa	Similara	Similara	Similara	Similara
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	4	1	1
Suprafata (mp)	2,521.00	8676	2000	3200	5000
Corecție (%)		10%	0%	0%	5%
Corecție (EUR)		0	0	0	0
Preț corectat (EURO)		2	4	1	1
Destinație / utilizare	extravilan	extravilan	extravilan/livada	extravilan	extravilan
Corecție (%)		0%	-30%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0	-1	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Utilitati	E, in zona	Similara	Similara	Similara	Similara
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Acces	drum asfaltat	drum forestier	Similara	Similara	Similara
Corecție (%)		5%	0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Forma - deschidere la strada	Forma neregulata	forma neregulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Corecție (%)		0%	-5%	-5%	-5%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Topografie	cu denivelari/in panta abrupta	panta usoara	panta usoara	panta usoara	panta usoara
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Construcție demolabilă pe teren	nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		2	2	1	1
Preț corectat (EUR/mp)		1.87	2.10	0.96	0.68
Corecție totală netă (EUR/mp)		0	-2	0	0
Corecție totală netă (%)		-6%	-46%	-23%	-19%
Corecție totală brută (EUR/mp)		0.69	1.80	0.29	0.24
Corecție totală brută (%)		34%	46%	23%	28%
Proprietatea comparabilă 3 a înregistrat cea mai mica corecție brută (%)					
1 EUR=		4.7768	LEI		
VALOARE DE PIATA PROPUSA / MP	1	EUR			
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	2,500	EUR			
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	11,900	LEI			

Justificare ajustari

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul comparabilei: comparabilele au fost ajustate negativ, pentru oferta, cu -10 % (interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate);

Localizare: Nu au fost necesare corectii;

Suprafata: pentru loturi de acest nivel, localizare si utilizare valoarea unitara este invers proportionala cu suprafata; astfel comparabilele 1 si 4 au fost ajustate pozitiv, deoarece au o suprafata mai mare decat subiectul evaluat;

Destinatie/utilizare: au fost aplicate corectii negative comparabilei 2 deoarece pe teren exista o livada de aprox 100 pomi fructiferi si izvor, pescarie;

Forma/deschidere/raportul laturilor: au fost aplicate corectii tuturor comparabilelor deoarece a o forma regulata;

Acces: au fost aplicate ajustari doar comparabilei 1 deoarece are acces la drum forestier.

Topografie: au fost aplicate corectii tuturor comparabilelor deoarece sunt in panta usoara, fata de subiect care este in panta abrupta

Utilități disponibile: nu au fost aplicate corectii;

Constructii demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustari.

**Date despre vânzari si cotatei
Comparabila 1**

Salveaza ca favorit

85 725 lei

Contact prin Storia.ro

0756 022 138

Pietroasa, Judet Bihor
Vezi pe harta

Gabriel Gorgan
Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren intravilan agricol in sat Gurani, localitatea Pietroasa, Bihor

Pietroasa, Judet Bihor Adaugat La 15:04, 6 februarie 2020, Numar anunt: 193165968

Promoționează anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de	Agentie	Suprafata utila	8 676 m ²
-----------	---------	-----------------	----------------------

Terenul se vinde in licitatie publica!
ID ANUNT: 17481
Lotul de teren in suprafata de 8.676 mp este situat in intravilanul localitatii Pietroasa, sat Gurani, zona Sebesel, Jud. Bihor. Zona forestiera cu destinatie agroturistica, avand ca vecinatati, terenuri libere, case si pensiune in mica parte. Terenul are usoare denivelari si forma neregulata. Terenul beneficiaza de acces hzic din drum neamenajat de exploatare forestiera.

Anuntul Teren intravilan agricol in sat Gurani, localitatea Pietroasa, Bihor, este adaugat de pe Storia.ro.

Hai in aplicatie

HUGO 1.561,00 lei	PINKO 729,00 lei
MARELLA 662,00 lei	LIUJO 606,00 lei
MICHAEL MICHAEL KORS 684,00 lei	PATRIZIA PEPE 774,00 lei
MODIVO by epasid.ro	

2 eur/mp



Comparabila 2

LA FIECARE APARTAMENT ACHIZITIONAT PRIMEȘTI UN LOC DE PARCARE GRATUIT

7 800 €
Negociabil

Trmite mesaj

0774 063 237

Finis, Judet Bilhor
Vezi pe harta

Nicu Frentiu
Pe site din Ian 2020

Anunturile utilizatorului

Raportul este

Teren de vânzare
Finis, Judet Bilhor · Adaugat La 16:59, 30 Ianuarie 2020, Numar anunt: 196413857

Teren de vânzare
Finis, Judet Bilhor · Adaugat La 16:59, 30 Ianuarie 2020, Numar anunt: 196413857

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan

Suprafata utila 2 000 m²

Teren la marginea localității Finis, in zona Gropak, cu posibilitate de constructie casa de vacanță, cu pescărie și livadă, izvor cu apă potabilă, pe șoseaua Finis - Ioanis, la circa 4 km. de Belus. Terenul are grădina bio și nu este contaminat. Livadă circa 100 pomi și fructiferi.

Hai in aplicatie

Pe site din Ian 2020

Anunturile utilizatorului

Raportul este

Hugo	1.561,00 lei	Pinko	729,00 lei
Neralla	662,00 lei	Vivacard - Juara	299,00 lei
Patricia Popa	774,00 lei	MICHAEL Michael Kors	684,00 lei



Comparabila 3

Vand / schimb cu autoturism teren in Remeti
Remeti, judet Bihor Adaugat La 16:16, 4 februarie 2020, Numar anunt: 191074353

1,25 €

Trimite mesaj
0741 782 642

Remeti, judet Bihor
Vezi pe harta

Adrian
Pe site din feb 2017
Anunturile utilizatorului

Hal in aplicatie

Vand / schimb cu autoturism teren in Remeti
Remeti, judet Bihor Adaugat La 16:16, 4 februarie 2020, Numar anunt: 191074353

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofrit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	3 200 m ²		

Vand doua parcele de teren extravilan pentru cabana de vacanta pe drumul din Valea Dacica, la aproximativ 1km de Pensiunea Carpathia. Parcelele au 1.800 si 3.200 mp. Schimb cu autoturism.

Acte la zi. Vanzarea se face cu factura .
Tel: 741782642

Hal in aplicatie

Unele relatii sunt pentru totdeauna!
Ca cea a masinii tale cu Dacia Service.

1.25 eur/mp

Comparabila 4

LA FIECARE APARTAMENT ACHIZITIONAT PRIMEȘTI UN LOC DE PARCARE GRATUIT

20 000 lei

Trimite mesaj

0754 344 233

Remetei, Judet Bihor
Vezi pe harta

Gigi
este online
Pe sâmb din aug 2017

Anunțurile utilizatorului

Teren de vanzare

Remetei, Judet Bihor Adaugat de pe telefon La 10:39, 20 Ianuarie 2020, Numar anunt: 191004673

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 5 000 m²

Vand teren 5000mp in zona Remetei Bh cu schita si titlu de proprietate cu acces de curent si drum. Mai multe detalii la telefon.

Rochie cocktail Trussardi jeans

299,00 lei

VERIFICĂ

0.84 eur /mp

Alte oferte

LA FIECARE APARTAMENT ACHIZITIONAT PRIMEȘTI UN LOC DE PARCARE GRATUIT

2 €

Trimite mesaj
0740 659 491

Hidisele de Sus, Judet Bihor
Vezi pe harta

Livia
Pe site din Iun 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren Hidisele
Hidisele de Sus, Judet Bihor Adaugat de pe telefon La 04:59, 30 Ianuarie 2020.
Numar anunt: 195993852

imi place 0 Distribuie

Primeveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	11 550 m ²		

Hal in aplicatie

Vand teren in comuna Hidisele de Sus 11550 mp. Acte pentru Puz in lucru. Acces de la strada secundară.Front stradal 33 m. Impozit platit. Stălp de curent pe teren. Ideal pentru afaceri

2 eur/mp

LA FIECARE APARTAMENT ACHIZITIONAT PRIMEȘTI UN LOC DE PARCARE GRATUIT



5 500 €
Negociabil

Trmite mesaj

0742.940.085

Bratca, Judet Bihor
Vezi pe harta

Florin
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Salveaza ca favorit

Hai in aplicatie

Teren casa de vacanta Bratca

Bratca, Judet Bihor Aduugat La 16:35, 19 Ianuarie 2020, Numar anunt: 172232773


Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul


Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 423 m ²		

Ideal pentru o casa de vacanta, panorama deosebita.
Terenul este inconjurat de padure si are un izvor.
Este situat in Bratca, chiar la intrarea in Damis fiind la o distanta mica de drumul principal, iar accesul auto se poate face pana in fata terenului, pe un drum de tara.



Hai in aplicatie

Raporteaza



NOU

AI LA MAI AULIT.

MYTHERESA
THE FINEST EDIT IN LUXURY FASHION

VERACE

2 eur/mp

Documentele de proprietate si cadastru

COALA CARTII FUNDUARE

Nr. 1174

Comuna PIESTROASA

A) FOAIA DE AVERE

Numărul de ordine	Numărul topografic		Măsură de suprafață în ha și mp		NOTĂ
			ha	mp	
1.	1341	Rit în postata Măgurice	4539		
2.	1342	Pădure în postata Măgurice	293.385		
3.	1344	Pădure în postata Măgurice	13.835		
4.	1354	Pădure în postata Măgurice	295		
5.	1355	Pădure în postata Măgurice	759		
6.	1358	Pădure în postata Aleu	5.598		
7.	1359	Pădure în postata Aleu	946		
8.	1360	Drum în postata Aleu	773		
9.	1361	Pășune în postata Aleu	2.492		
10.	1362	Pădure în postata Aleu	7.107		
11.	1414	Pădure în postata Aleu	6.697		
12.	1416	Pădure în postata Aleu	3.464		
13.	1417	Pădure în postata Aleu	3.115		
14.	1502	Pădure în postata Zăpodele	727.323		
15.	1684	Pădure în postata Zăpodele	1.417		
16.	1685	Rit în postata Zăpodele	5.510		
17.	1848	Drum în postata Măgura	2.755		
18.	1888	Pășune în postata Văratec	2.108		
19.	1889	Pășune în postata Văratec	766		
20.	1895	Pășune în postata Văratec	4.420		
21.	1910	Pășune în postata Văratec	9.265		
22.	2114/1	Pășune în postata Bulz	504		
23.	2114/2	Pășune în postata Bulz	436		
24.	2115	Pășune în postata Bulz	40		
25.	2116	Pășune în postata Bulz	25		
26.	2117/1	Pășune în postata Bulz	607		
27.	2117/3	Pășune în postata Bulz	125		
28.	2118/1	Pășune în postata Bulz	3.830		
29.	2119	Pășune în postata Bulz	11.553		
30.	2121	Pășune în postata Bulz	3.215		
31.	2122	Pășune în postata Bulz	745		
32.	2123	Pășune în postata Bulz	72		
33.	2124	Pășune în postata Bulz	15.809		
34.	2125	Pășune în postata Bulz	3.269		
35.	2224	Pășune în postata Partea Muntelui	207.446		
36.	2225	Pășune în postata Partea Muntelui	21.354		
37.	2226	Pășune în postata Partea Muntelui	105.802		
38.	2227	Pășune în Partea Muntelui	309.665		
39.	2229/2	Pășune în Partea Muntelui	34.795		
40.	2230	Pășune în Partea Muntelui	22.121		
41.	2235	Pășune în Partea Muntelui	110.305		
42.	2236	Pășune în Partea Muntelui	164.265		
43.	2237	Pășune în Partea Muntelui	37.706		
44.	2239	Pășune în Partea Muntelui	215.823		
45.	2241	Pășune în Partea Muntelui	19.275		

Nr. 117A

Comuna PIETROASA

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numărul serial	Imobilele de sub AI-1-45, au fost aduse aici din c.f.17 pietroasa.	NOTĂ
	<p>Intret la 8.02.2001 - dosar nr.522 c.f.</p> <p>In baza titlului de proprietate nr.1/23.11.2000, emis de Comisia Judeteana Bihor, de aplicare a Legii nr.18/1991, a Hotărârii privind soluționarea cererii pentru reconstituirea dreptului de proprietate publică supra terenurilor cu vegetație forestieră, în baza Legii nr.1/2000, depusă de Comuna pietroasa și a tabelului nominal anexat, asupra întregilor imobile de sub AI-1-45, ce reprezintă pășune comună, se întabulează dreptul de proprietate, cu titlul de drept reconstituire în baza legii nr.18/1991, nr.169/1997 și nr.1/2000, în favoarea:</p>	
	1. CONSILIUL LOCAL PIETROASA	



FIȘA IMOBILULUI

Adresa imobilului PIETROASA

Nr. cadastral 507-08

A. TEREN

Proprietar	Coid parte	Act de proprietate	SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ		
			Identificator nr.cadastral/ nr tarla/ nr parcela/ nr topografic	Suprafață din acte (mp)	Intravilan/ Extravilan (I/E)	Categorie folosință	Intravilan/ Extravilan (I/E) Tip împrejurire/ alie mențiuni	Categorie folosință	Suprafață măsurată (mp)
Comuna Pietroasa	1/1	CF 1171, HCL nr. 45/28.08.2014	1358	1988/5593	E	Conf CF	EXTRAVILAN, Imobilul este delimitat prin gard din lemn.	P. conf. act. Nr. 3996/10.11.2014 comuna Pietroasa	2521
			1360	533/773					2521
				2521					2521

Persoana autorizată : ing. HAPREAN AMELIA-MARIANA

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data. 12.11.2014

Haprean



Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Juciu de Cadastru și Publicitate Imobiliară

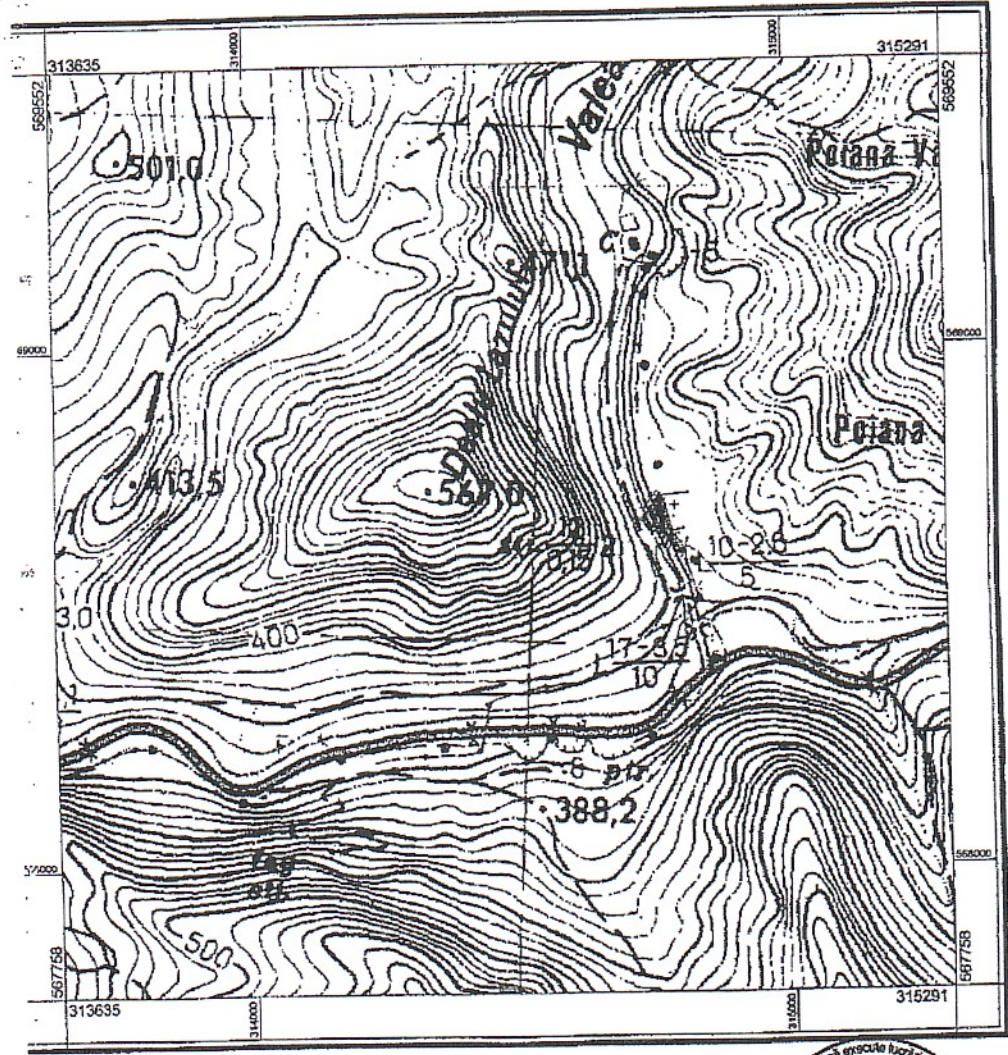
Semnătura și parafa
Data.....
Ștampila BCP/

ing. DAVID IOAN CONSILIER
26-XI-2014

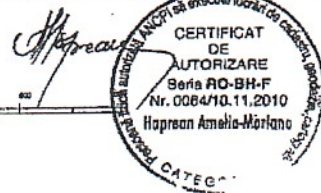


GH

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ-PIETROASA
EXTRAS DIN TRAPEZUL L-34-58-A-a



Scara 1:10000





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50708 Pietroasa

Nr. cerere	3783
Ziua	11
Luna	02
Anul	2020



100079059646

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50708	2.521	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22863 / 18/11/2014	
Act Administrativ nr. 45, din 28/08/2014 emis de COMUNA PIETROASA (act administrativ nr. 22701/14-11-2014 emis de OCPI BIHOR; act administrativ nr. 3996/11-11-2014 emis de COMUNA PIETROASA; act administrativ nr. 4005/17-11-2014 emis de COMUNA PIETROASA;);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA PIETROASA , CIF:464132, domeniu public	
OBSERVATII: nr. cadastral provine nr. top. 1358 si 1360, inscise in CF 1171 Pietroasa	

C. Partea III. SARCINI .

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

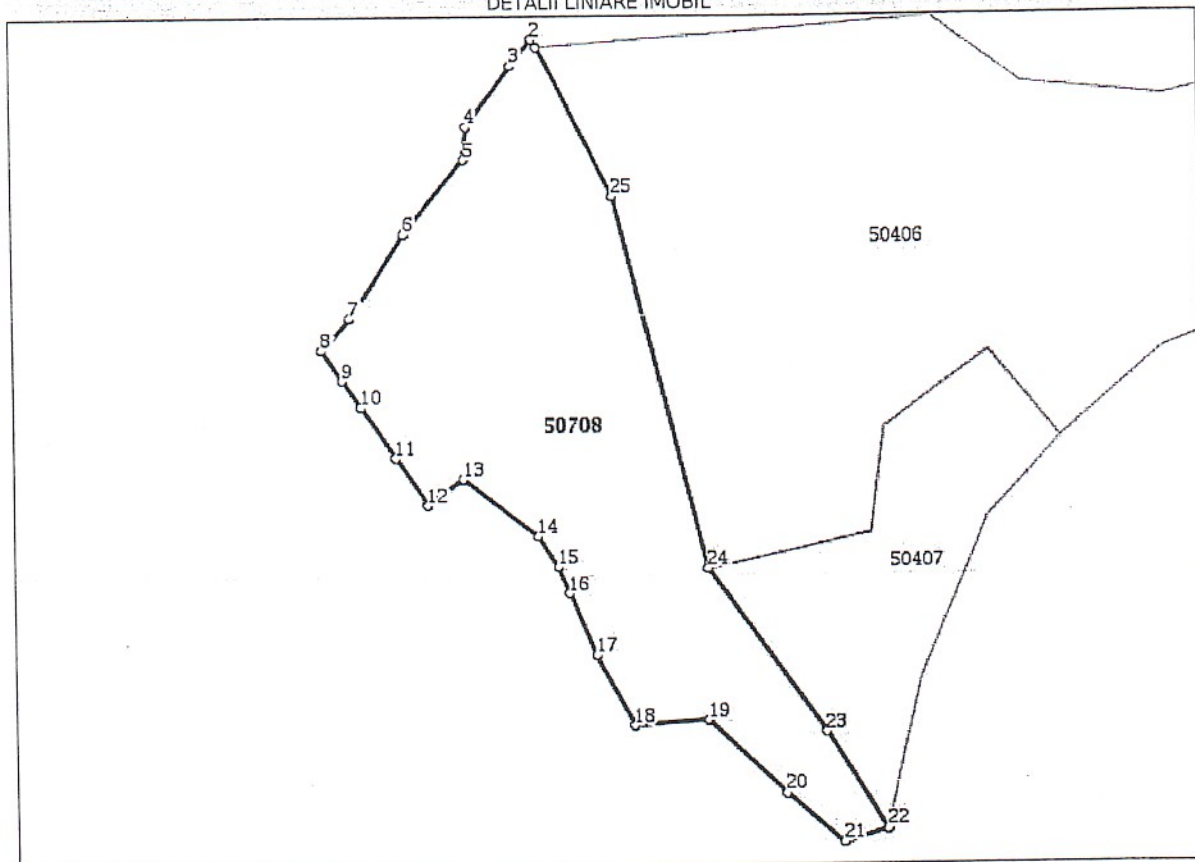
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50708	2.521	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.521	-	-	-	Terenul nu este ingradit partial

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.3
3	4	9.999
5	6	12.594
7	8	5.694
9	10	4.188
11	12	7.447

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.519
4	5	4.395
6	7	13.055
8	9	4.8
10	11	7.832
12	13	5.844

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	12.287	14	15	4.909
15	16	3.947	16	17	9.032
17	18	10.473	18	19	9.73
19	20	14.216	20	21	9.855
21	22	5.953	22	23	15.183
23	24	26.739	24	25	50.486
25	1	22.052			

** 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,

11/02/2020, 09:10



Contract de constituire a dreptului de servitute de trecere

Părțile:

1.Comuna Pietroasa, CIF 4641326, cu sediul în comuna Pietroasa, sat Pietroasa, nr.253, județul Bihor, reprezentată prin primar Pîlea Cornel, în calitate de proprietar al imobilului-teren cu nr.cadastral 50708, situat în teritoriul cadastral Pietroasa,

2. Ardelean Felix Florin, cetățean român, cu domiciliul în Mun.Oradea, str.Sextil Pușcariu, nr.19, et.4 ap.14, Jud.Bihor, identificat cu CI seria ZH nr.277277, eliberată de SPCLEP Oradea la data de 22.10.2019, proprietar al imobilului- teren cu nr.top.50407 înscris în CF 50407 Pietroasa și

Bondici Crina Felicia, cetățean român, cu domiciliul în Mun.Oradea, str.Mihail Kogălniceanu, nr.19A, ap.3, Jud.Bihor, identificată cu CI seria ZH nr.239869, eliberată de SPCLEP Oradea la data de 27.03.2019, proprietar al imobilului- teren cu nr.top.50406 înscris în CF 50406 Pietroasa

Părți contractante consimt la constituirea unui drept de servitute de trecere în suprafață de 581 mp, asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708, situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit, proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor- terenuri cu nr.cadastral 50407 înscris în CF 50407 Pietroasa, proprietatea numitului Ardelean Felix Florin și nr.cadastral 50406 înscris în CF 50406 Pietroasa, proprietatea doamnei Bondici Crina Felicia, ca fond dominant, în temeiul Hotărârii nr.23 din data de 28.05.2020 a Consiliului local al comunei Pietroasa, conform planșei anexe la contract.

Proprietarii fondului dominant au obligația de a achita proprietarul fondului aservit o redevență reprezentând lipsa de folosință a terenului în suprafață de 581 mp, în sumă de 581 euro.

Plata sumei de 581 euro, pentru primii 25 ani, va fi efectuată în solidar de către numiții Ardelean Felix Florin și Bondici Crina Felicia, în 25 rate anuale, respectiv suma de 23,24 euro/an, plătită în lei, la cursul leu/euro valabil pentru ziua plății, cu termen de plată 31 ianuarie a fiecărui an, pentru anul în curs.

Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligației ce decurge din dreptul de servitute de trecere, se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata în termen a obligațiilor, așa cum este și va fi stabilită prin reglementări speciale în materie, la nivel național și local.

În cazul în care se înregistrează neplata a două rate anuale consecutive, se va retrage dreptul de servitute de trecere acordat.

Părțile vor renegocia prestațiile la intervale de 25 de ani, raportat la valoarea de circulație a terenului, părțile notificându-și intențiile cu cel puțin 60 de zile înainte de împlinirea termenelor.

Drepturile și obligațiile părților-----

Obligațiile proprietarilor fondului dominant-----

-să achite în termen și în quantumul stabilit redevența stabilită prin prezentul contract-----

-să nu agreveze în niciun fel situația fondului aservit-----

-să nu producă prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții-----

-să suporte cheltuielile de conservare a lucrărilor efectuate pentru exercitarea servituții-----

Drepturile proprietarului fondului dominant-----

-să facă pe cheltuiala sa lucrările necesare pentru exercitarea și conservarea servituții, cu respectarea prevederilor legale în vigoare-----

Președinte de sedință,
Corb Viorel

Contrasemnează:
Secretar general al comunei Pietroasa,
Țica Adriana

-să utilizeze conform destinației sale dreptul de servitute-----
-să solicite la expirarea termenului reînnoirea dreptului de servitute pe perioade consecutive a câte 25 de ani, cu renegocierea cuantumului redevenței în funcție de valoarea de piață a fondului aservit de la acea dată-----

Obligațiile proprietarului fondului aservit-----

-să se abțină de la acte care împiedică sau limitează exercițiul servituții-----
-să nu strămute servitutea în alt loc, decât dacă justifică un interes serios și legitim, în măsura în care exercitarea servituții rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant-----

Drepturile proprietarului fondului aservit-----

-să exercite toate atributele dreptului de proprietate asupra fondului aservit-----

-să încaseze redevența-----

Stingerea dreptului de servitute-----

-la expirarea termenului, dacă proprietarul fondului aservit nu dorește reînnoirea dreptului de servitute-----

-prin rezilierea contractului, datorată neachitării de către proprietarul fondului dominant a două rate anuale consecutive a redevenței anuale-----

-prin exercitarea neconformă cu destinația și uzul normal al dreptului de servitute-----

-la înregistrarea neplății a două rate anuale consecutive-----

-prin consolidarea în persoana aceluiași proprietar a dreptului de proprietate asupra ambelor imobile-----

-prin renunțarea proprietarului fondului dominant-----

-prin imposibilitatea definitivă de exercitare-----

-neuzul timp de 10 ani-----

-dispariția oricărei utilități a servituții-----

Părțile consimt și solicită intabularea dreptului de servitute de trecere pe suprafața de 1581 mp asupra imobilului-teren cu nr.cadastral 50708 înscris în CF 50708, situat în teritoriul cadastral Pietroasa - ca fond aservit- proprietate publică a comunei Pietroasa, în favoarea imobilelor-terenuri cu nr.cadastrale 50407 și 50406 înscrise în CF 50407, respectiv CF 50407 Pietroasa- ca fond dominant.

**COMUNA PIETROASA, prin
PRIMAR,
PÎLEA CORNEL**

ARDELEAN FELIX FLORIN

BONDICI CRINA FELICIA

Președinte de ședință
Corb Viorel

Contrasemnează:
Secretar general al comunei Pietroasa,
Țica Adriana