



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA ȘINTEU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘINTEU



Comuna Șinteu, sat. Șinteu, nr. 2, România, 417550, CUI 4454964
Tel./Fax: 0259-429-750, www.sinteu.ro, e-mail: primaria.sinteu@cibihor.ro;

HOTĂRÂRE
Nr. 44 din 29.07.2025

**privind aprobarea unui schimb de terenuri conform raporturilor de evaluare
nr. 99470 și nr. 99471**

Având în vedere:

- **raportul de evaluare nr. 99471** întocmit pentru parcela de teren extravilan 1500 mp – pășune CF 51690 - proprietatea privată a comunei Șinteu;
- **raportul de evaluare nr. 99470** întocmit pentru parcela de teren intravilan 1500 mp – pădure CF 51767 - proprietatea domnului Vațlavic Ioan;
- **Referatul de aprobare a primarului** al comunei Șinteu, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1810 din 22.05.2025;
- **Raportul compartimentului** de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Șinteu, înregistrat sub nr. 1811 / 22.05.2025;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Șinteu.

În conformitate cu prevederile:

- **art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2)** din Constituția României, republicată;
- **art. 3 și 4** din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- **art. 7 alin. (2)** din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legii nr. 24/2000** privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **art. 1763-1765 din Lege 287/2009** privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În baza **art. 129, art. 139, art. 196 alin. (1) lit. (a), art. 517 alin. (1) lit. (d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019** privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul local al comunei Șinteu, cu 7 voturi "pentru", 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din totalul de 7 consilieri prezenți și 9 consilieri în funcție, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se însușesc **rapoartele de evaluare** a terenurilor ce fac obiectul schimbului, respectiv **raportul de evaluare nr. 99471** întocmit pentru parcela de teren extravilan 1500 mp - pășune CF 51690, situat în loc. Huta Voivozi - proprietatea privată a comunei Șinteu și **raportul de evaluare nr. 99470** întocmit pentru parcela de teren intravilan 1500 mp - pădure CF 51767, situat în loc. Huta Voivozi - proprietatea domnului Vațlavic, ambele întocmite de evaluator autorizat ANEVAR ec. HODISAN MIHAI FELICIAN, **conform anexelor 1 și 2** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă schimbul de terenuri, cu sultă, între Comuna Șinteu și persoana fizică Vatlavic Ioan, domiciliat în com. Huta Voivozi, sat. Huta Voivozi, nr. 24/a, după cum urmează:

a) **Comuna Șinteu transmite** în proprietate deplină către **domnul Vatlavic Ioan** imobilul teren neîmprejmuit, categorie de folosință „pășune”, în suprafață de 1500 mp, înscris în CF nr. 51690 Șinteu, situat în loc. Huta Voivozi, **evaluat la valoarea de 22.826 lei;**

b) **Domnul Vatlavic Ioan transmite** în proprietate deplină către **Comuna Șinteu** imobilul teren neîmprejmuit, categorie de folosință „pădure”, CF 51767 Șinteu, în suprafață de 1500 mp, situat în loc. Huta Voivozi, **evaluat la valoarea de 15.217 lei.**

Art. 3. Diferența de valoare dintre cele două imobile supuse schimbului este de 7.609 de lei și se achită de către domnul Vatlavic Ioan Comunei Șinteu, până la data perfectării contractului de schimb în formă autentică.

Art. 4. Cheltuielile privind încheierea schimbului imobiliar în formă autenticată vor fi suportate de către Comuna Șinteu.

Art. 5. Terenul dobândit de Comuna Șinteu ca urmare a schimbului imobiliar va fi înscris în inventarul domeniului privat al comunei.

Art. 6. Se împuternicește domnul Lasak Benedek primarul comunei Șinteu, să semneze orice document în numele și pe seama comunei Șinteu, în vederea realizării contractului de schimb în formă autentică.

Art. 7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Șinteu prin intermediul compartimentelor de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor,
- Primarul comunei Șinteu,
- domnului Vatlavic Ioan,
- se depune la dosarul de ședință.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

KORCH ȘTEAFAN



**AVIZAT LEGALITATEA
SECRETAR GENERAL al comunei,
VATLAVIC RUZENKA**





CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN - SINTEU – Huta Voievozi



ADRESA	Loc. Huta Voievozi, jud. BIHOR
DESTINATARUL LUCRĂRII	Primaria Sinteu
SOLICITANTUL LUCRĂRII	Primaria Sinteu
PROPRIETARI	Primaria Sinteu Domeniul Privat
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	17 IULIE 2025

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.



I. SINTEZA

1. EVALUATOR	Hodisan Mihai Felician	
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 13149
	Parafa	EI -Membru titular ANEVAR,
2. DESTINATAR	Primaria Sinteu	
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Sinteu
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Tip teren: Extravilan . CF 51690 cadastral 51690 suprafata de 1500 mp. Socet.	
	Proprietar	Primaria Sinteu
	Adresa proprietății	Com Sinteu,sat Huta Voievozi

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIAȚĂ	22.826 RON,
Valoarea nu este afectată de TVA	

VALOARE DE PIATA	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
22.826,00	VALOARE TOTALA	22825,80	4500,00	22825,80
	VALOARE UNITARA	15,22	3,00	15,22
913,00	V min CONCESIUNE / AN	913,03	180,00	913,03

Hodisan Mihai Felician



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii in vederea informarii clientului .
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.07.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5.0724 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către evaluator Hodisan Mihai Felician. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat in cursul inspekției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport.

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la sarcini: NU sunt Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispozitie un extras CF.Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului. ⇒ Construcții :NU sunt ⇒ Suprafata 1500 mp. ▪ Suprafata înregistrată în documentația cadastrală-conform CF ▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren :se presupune ca nu există diferențe • Restricții de construire : Terenul are categoria de folosinta – PASUNE - EXTRAVILAN
7.	SUPRAFAȚA TERENULUI	▪ Suprafața : 1500 mp.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren liber,



9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasată în Extravilanul comunei Sinteu, sat Huta Voievozi, jud. Bihor pe partea dreapta a sensului de mers spre Alesd pe soseaua 1H. Evoluție zona : În ultimii ani, zona a stagnat dpvd a preturilor la terenurile din zona deoarece nu au mai fost efectuate tranzacții și preturile sunt într-o continuă scădere. Zona este preponderent rezidențială.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasamentul este inclinat. Terenul are o formă regulata. Amplasamentul este împrejmuit de vegetatie . ▪ Accesul : ▪ Accesul la proprietate se face de pe un drum asfaltat ce are acces la soseaua 1H, momentan nu exista podet peste sant sau acces auto direct din drum pe terenul subiect. ▪ Mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mare. ▪ Utilități : <ul style="list-style-type: none"> ○ Utilitățile aferente existente: curent si altfel de utilitati exista in zona. ▪ Topografie: Amplasamentul este inclinat. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului. ▪ Vecinătăți : terenuri private si scoala din sat.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Soseaua 1H ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : <ul style="list-style-type: none"> ○ Zonă rurala preponderent rezidentiala si agricola.
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică:Exista. ▪ Rețea de apă: Nu se cunoaste ▪ Rețea de termoficare: Nu ▪ Rețea de gaze: Nu ▪ Rețea de canalizare: Nu se cunoaste ▪ Rețea de telefonie: Nu se cunoaste ▪ Altele: -
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambient civilizat.
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Com. Sinteu, sat Huta Voievozi, jud. Bihor ▪ Zona este preponderent rezidentiala.
10.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber constructibil cu destinație rezidentiala situat în com Sinteu, in zone rurale apropiate de artere principale de circulatie jud. Bihor.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderent rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. • Din punct de vedere economic: zona în dezvoltare cu șomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mică
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 0.2 EURO/mp. ▪ Maxim: 4 EURO/mp.
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: nu este cazul ▪ Maxim: nu este cazul
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a interesului scăzut pentru investițiile

imobiliare in zona.

Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății



11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localității)	▪ Extravilan
	Regim economic	▪ Categoria de folosință – PASUNE
	Suprafața teren	▪ Suprafața : 1500 mp.
	Deschiderea la stradă	▪ Terenul are forma regulata și are un front la soseaua 1H
	Tip drum de acces	▪ Drumul de acces – MACADAM
	Regim juridic drum	▪ Nu se cunoaște

12.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Forma	▪ Regulata
	Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu se cunosc
	Utilități existente pe proprietate	▪ Curent
	Utilități existente la limita proprietății	▪ Curent
	Vecinătăți	▪ Proprietate privata si agricola.
	Inclinare	• Terenul respecta topografia asezarii – panta
	Stare teren	▪ Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-l afecteze utilizarea.
	Alte situatii	
	Restrictii de construire	<i>Nu se cunosc</i>

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	<ul style="list-style-type: none">▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 :✓ <i>Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață▪ IVS 3 – Raportarea evaluării▪ GN 11 – Verificarea evaluărilor▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare.
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Nu este cazul

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe .

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	22.826 RON, echivalent 3.000 EURO
---	--

13.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduala - nu s-a aplicat, nefiind disponibil un certificat de urbanism valabil.

13.3. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie) - nu s-a aplicat, nefiind cunoscute suficiente informații privind închirierea de proprietăți (terenuri) similare, piața fiind puțin activă pe acest sector, și nici informații despre ratele de capitalizare.

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna 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 sa fie:

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

Terenul de evaluat se prezuma a fi liber la data evaluării,

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren liber pentru construcții turistice/de agrement sau rezidențiale in cazul unui complex rezidențial sau in cazul parcelării.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- o este **fezabilă financiar**.
- o este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

15. EVALUAREA TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Având în vedere GRILELE NOTARIALE cu prețurile minime ale tranzacțiilor, pentru terenul subiect avem valorile :



AMPLASAMENT		VALOARE
COMUNA	SATUL	
MĂGEȘTI	MĂGEȘTI	28
	BUTANI	22
	CACUCIU NOU	11
	DOBRICIONEȘTI	22
	GĂLAȘENI	9
	JOSANI	13
	ORTITEAG	24
ȘINTEU	ȘINTEU	22
	HUTA VOIVOZI	14
	SOCET	14
	VALEA TĂRNEI	14
ȘUNCUIUȘ	ȘUNCUIUȘ ⁽¹⁾	41
	BĂLNACA ⁽¹⁾	44
	BĂLNACA-GROȘI	44
	ZECE HOTARE	9
TILEAGD	TILEAGD	83
	BĂLAIA	7
	CĂLĂTANI	7
	POȘOLOACA	28
	TILECUȘ	13
	UILEACU DE CRIȘ	94
ȚEȚCHEA	ȚEȚCHEA	24
	HOTAR	17
	SUBPIATRA	22
	TELECHIU	22
VADU CRIȘULUI	VADU CRIȘULUI	83
	BIRTIN	28
	TOMNATIC	9
	TOPA DE CRIȘ	39
VÂRCIOROG	VÂRCIOROG	28
	FASCA	7
	ȘERGHÎȘ	7
	SURDUCEL	7

⁽¹⁾-Excepție fac terenurile situate în zone turistice, care se tratează separat. Încadrarea terenurilor în zone turistice sau de locuit se poate realiza, la cererea notarilor publici, în baza unei adeverințe eliberată de primăria comunei.

⁽²⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 40%. Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp se reduc cu 65%.

⁽³⁾-Pentru terenurile situate în intravilanul comunelor și care sunt situate la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilitate (conform declarației autentice a părților), valoarea menționată se reduce cu 50%.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

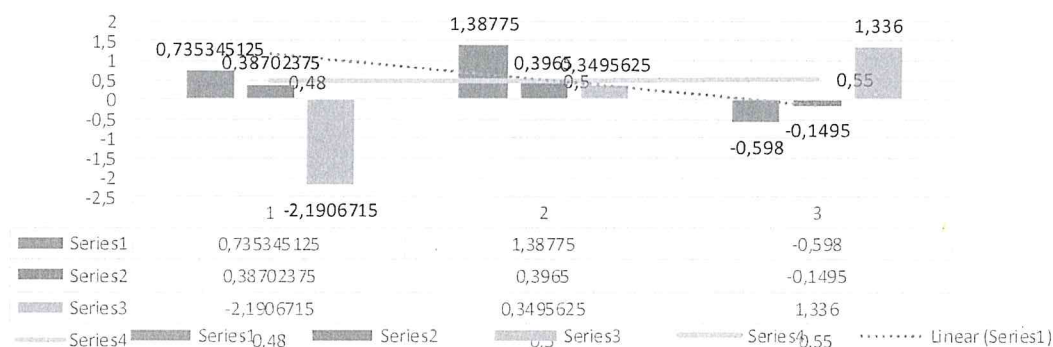
COMP	COMP A	COMP B	COMP C
SUP	11293	24773	15500
P. TOT	60000	99.092,00	58500
P. UNIT	5,31	4,00	3,77
LOCALIZARE	Valea Tarnei	Sinteu	Sinteu
ZONARE	Periferic	Periferic	Periferic
UTILITATI	A/C, CURENT	FARA UTILITATI	FARA UTILITATI
CH IMD	NU	NU	NU
FRONT STR	DA	DA	DA
COND DRUM	Asfalt	Pamant	Macadam
TOPOGRAFIE	PANTA	PANTA	PANTA
UTILIZARE	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL

Grila de comparații este următoarea :

TEREN NR INVENTAR NR CAD UTILIZARE	INTRAVILAN 51690 Agricol	AFERENT ADRESA SUPRAFATA MP CMBU	Teren Viran Sinteu 1500 REZIDENTIAL	ZONA FRONT UTILITATI TOPOGRAFIE
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			TEREN
Unitate de comparatie	Activul de evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		5,31	4,00	3,77
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei		-0,796953865	-0,6	-0,566129032
Pret corectat		4,52	3,40	3,208064516
1)Dr. de propr.transm.	/	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
3)Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
5)Conditii de piata	iul.25	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
6)Localizare	HUTA VOIEVOZI	SINTEU	SINTEU	SINTEU
Corectie		-5%	-5%	-5%
valoarea corectiei		(0,23)	-0,17	-0,160403226
Pret corectat		4,29	3,23	3,05
7)Caract. Fizice(supr)	1500	3300	3260	4384
Corectii		-25%	-25%	-25%
valoarea corectiei		-1,07	-0,81	-0,76
Pret corectat		3,22	2,42	2,29
7.1.Front la strada	DA	DA	DA	DA
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		3,22	2,42	2,29
7.2.Utilitati	CURENT	A/C, CURENT	FARA UTILITATI	FARA UTILITATI
corectii		0%	10%	10%
valoarea corectiei		-	0,32	0,23
Pret corectat		3,22	2,75	2,51
7.3 topografia	PLAN	panta	panta	panta
Corectie		5%	5%	5%
valoarea corectiei		0,21	0,16	0,15
Pret corectat		3,43	2,91	2,67
8)Drum conditii	Macadam	Asfalt	Pamant	Macadam
Corectie		-5%	5%	5%
valoarea corectiei		(0,21)	0,16	0,15
Pret corectat		3,22	3,07	2,82
9)Zona	Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		3,22	3,07	2,82
10)Utilizari	REZIDENTIAL	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL
Corectie		10%	10%	10%
valoarea corectiei		0,43	0,32	0,30
Pret corectat		3,65	3,39	3,12
CORECTIE TOTAL NETA		(2,10)	-0,61	-0,65
corectie totala neta %		-39%	-15%	-17%
Corectie total bruta		(3,93)	0,11	0,86
Corectia total bruta %		65%	75%	75%
VAL.UNIT.SELECTE	Eur/mp	3,00	5,0724	15,22

EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII			
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:			
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:	COMP A	COMP B	COMP C
	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de: executare fata de oferta propriuzisa de:	-15%	-15%	-15%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:	COMP A	COMP B	COMP C
	Integral	Integral	Integral
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :	0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :	COMP A	COMP B	COMP C
	la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:	0%	0%	0%
Conditii de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:	COMP A	COMP B	COMP C
	Normale	Normale	Normale
	0%	0%	0%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :	COMP A	COMP B	COMP C
	NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii: iul.25	COMP A	COMP B	COMP C
	la zi	la zi	la zi
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt superioare la acestea fiind:	COMP A	COMP B	COMP C
	SINTEU	SINTEU	SINTEU
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:	-5%	-5%	-5%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt	COMP A	COMP B	COMP C
	3300	3260	4384
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA, fiind superioara, una inferioara si una identica subiectului, pe mp valoarea este mai mica	-25%	-25%	-25%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL, subiectul avand dublu front e superior	0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt inferioare, neavand pe teren utilitatile imob subiect,	0%	10%	10%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:	5%	5%	5%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:	Asfalt	Pamant	Macadam
	-5%	5%	5%
Imobilul subiect este amplasat : Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :	0%	0%	0%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL
Raportandu-le la activul subiect apreciem : prima este turistica superioar	10%	10%	10%



Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



VALOARE DE PIATA	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
22.826,00	VALOARE TOTALA	22825,80	4500,00	22825,80
	VALOARE UNITARA	15,22	3,00	15,22
913,00	V min CONCESIUNE / AN	913,03	180,00	913,03

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	22.826 RON, echivalent 3.000 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATA PRIN	ABORDAREA PRIN COMPARAȚII
<p>Hodisan Mihai Expert evaluator EPI, Membru titular ANEVAR, legitimitatia 13149</p> 	

17. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

18. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

18.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

- ⇒ Dezvoltarea viitoare a proprietății/terenului (coeficienții de utilizare a terenului) evaluat a fost considerată conformă cu coeficienții folosiți pentru dezvoltări similare din zona analizată; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru încadrarea viitoarei dezvoltări în acești parametri; orice modificare a acestor parametri va necesita revizuirea valorii estimate.
- ⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție o schiță de amplasament aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, a putut fi efectuată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca **locatia, suprafețele și limitele** proprietății, așa cum au fost ele indicate prin intermediul documentelor avute la dispoziție și descrise în raport sunt adevărate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza evaluării efectuate de evaluator pe baza informațiilor avute la dispoziție și a constatarilor, fotografiilor efectuate în inspectia din data de 20 Aprilie 2022, inspectie efectuată de către evaluator.
- ⇒ Dacă documentele legale sau luate în calcul vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată opinia evaluatorului va trebui revizuită; Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea cu privire la aceste lucruri.

18.2. Ipoteze:

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de construcții și se poate obține un certificat de urbanism pentru o dezvoltare de agrement/rezidențială;
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Evaluatorul a avut la dispoziție un extras CFși o schiță de amplasare.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și reprezentantul proprietarului, ele au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

18.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de destinatar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

19. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Beneficiarul și reprezentantul proprietarului- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documente), care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare.
- informații existente pe site-urile de profil.
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Zona Sinteu

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 2025 . Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 17.07.2025 .

22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9737 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Oradea și zonele limitrofe și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

26. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului/solicitantului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Analiza Raportului de Evaluare			
Nr Raport	99471		
Data	17.07.2025		
Obiect	Informare		
Standard	GEV 630		
Factori de auto evaluare	Auto Evaluarea Raportului		
Identificare Obiectiv			
Descriere Obiectiv			
Abordare			
Documentare specifica			
Conditii Limitative			
Aliniere EGS			
Adecvare			
Determinare C.M.B.U.			
Continut raport			
Analiza Piata Specifica			
Verificare Comparabile			
Metode Aplicate			
Prezentarea Valorii			

27. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMIASIG ASIGURĂRI S.A.

Hodisan Mihai Felician

Expert evaluator EPI, -Membru titular ANEVAR, legitimitatia 13149



ANEXE

- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Enumerăm câteva oferte din cele existente actualmente pe piață:

Oferte terenuri

Oferta 1

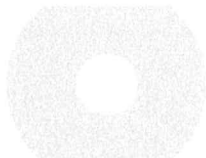


Vand teren în Șinteu . la drum

60 000 €

Șinteu - Reactualizat la 08 septembrie 2024

11 255 mp



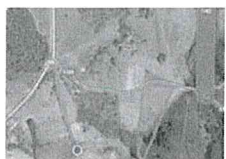
Vând mai multe terenuri situate în zonă de munte

24 815 €

Pretul e negociabil

Șinteu - 22 august 2024

9 500 mp



Teren de vanzaze in Șinteu 24 773 metri patrati

4 €

Șinteu - 18 august 2024

24 773 mp



Publicitate



Montam in 5 zile Casa Verde

Deschideți

ROMSIR

Anunț



Vând 15500 mp teren complet intravilan in Șinteu

58 500 €

Pretul e negociabil

Șinteu - 17 august 2024

15 500 mp



Teren intravilan

4 €

Șinteu - 16 august 2024

44 000 mp



<https://www.olx.ro/immobiliare/terenuri/sinteu/>



Postat 09 septembrie 2024



Vand teren în Șinteu , la drum

60 000 €

Publicitate

RATA DE LA: NAN LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 11 293 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Șinteu la drum asfaltat , front stradal intravilan ,în partea Valea târnei- Codrisorul , Este constituit din 2 parcele , una - 66,9 ari cu front stradal de 38 m liniari, iar cealaltă 46 ari cu front stradal de 48m liniari. Se pot vinde și separat . Prețul afisat este pentru ambele parcele , mai multe detalii la nr de tel

ID: 267008575

Vizualizări: 2052

🚩 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-sinteu-la-drum-IDI4I7W.html>

PRIVAT



Ada

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 01 septembrie 2024

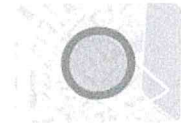
Trimite mesaj

☎️ 074 808 0968

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Șinteu, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

- LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE ÎN 2 ORE
- LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATĂ

Comandă online

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

- LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE ÎN 2 ORE
- LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATĂ



PRIVAT ⓘ



nicu

Pe OLX din Ianuarie 2012

Activ pe 10 septembrie 2024

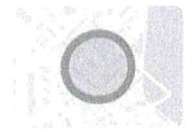
Trimite mesaj

☎️ 074 227 9531

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Sinteu, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 17 august 2024

Vând 15500 mp teren complet intravilan in Șinteu

58 500 € Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA - 1293 LEI

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

👤 Persoana fizica

📏 Suprafata utila: 15 500 m²

📍 Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând 15500 mp teren complet intravilan in Șinteu zona foarte frumoasa cu un mare potențial turistic. Terenul are schiță cadastrală, front de 100 m , are curent trifazic, izvor de apă, livadă de pomi fructiferi iar in partea din jos este pădure. Distanța din drumul Național este de 150 m accesibil și pe timp de iarnă

ID: 262791084

Vizualizări: 4363

📄 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-15500-mp-teren-complet-Extravilan-in-sinteu-IDhMDXS.html>

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE ÎN 3 ORE

LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATĂ

Comandă online

Publicitate

SĂPTĂMÂNA PLĂPUMILOR ȘI SALTELELOR

REDUCERE DE PÂNĂ LA 60%

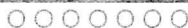


Mesaje



Contul tău

Adauga anunt nou



Postat azi la 06:42



Vand teren Fagetu/Sinteu 1,7HA

25 000 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 16 781 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren extravilan in Fagetu/Plopiș jud Salaj
compus din doua parcele de 14839 mp si respectiv 1942 mp separate de un drum de asfalt.
Accesul la teren se face deasemenea pe un drum asfaltat.
Pe parcela mai mica se gaseste un izvor.
Terenul are curent electric trifazic.
Locatie foarte frumoasa si foarte usor accesibila.

ID: 264014927

Vizualizări: 5337

Raportează

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-fagetu-sinteu-1-7ha-IDhRMlh.html?reason=extended search extended distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-fagetu-sinteu-1-7ha-IDhRMlh.html?reason=extended_search_extended_distance)

PRIVAT



Andrei

Pe OLX din august 2018
Activ pe 25 august 2024

Trimite mesaj

074 559 2986

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Fagetu,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate





PRIVAT ⓘ



Benko
Pe OLX din ianuarie 2021
Activ pe 02 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎️ **+44 782 1885969**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Sinteu,**
Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 18 august 2024



Teren de vanzaze in Sinteu 24 773 metri patrati

4 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 24 773 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare ,intravilan 24773 metri patrati se afla in Comuna Sinteu

Ma puteti contacta pe whatsapp

Nr este de Anglia

+4478*****969

Ma puteti contacta si la nr de ro

07*****00

+40*****10



Publicitate

Ad : (0:05)

PRINTELE CIA

CALMEAZA

8 SIMPTOME

DE RACEALA SI GRIPA

Antiinflamator

Publicitate: 0:05

Publicitate

LA MEGA AI

TRANSPORT GRATUIT

LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE IN 2 ORE

LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATA

Comandă online

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzaze-in-sinteu-24-773-metri-patrati-IDiyff1.html>



Gherle Renata

Pe OLX din octombrie 2023

Activ pe 28 august 2024

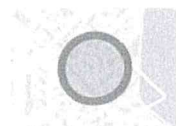
Trimițe mesaj

☎️ 074 532 1209

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Șinteu, Bincor



Postat 16 august 2024

Teren intravilan

4 €

Publicitate

📄 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 44 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan zona Șinteu , 44.000 mp , zona foarte frumoasă . Cu un front la drum de 88 de m l. La capătul terenul se găsește o vale înconjurată de o pădure . în fața pământului există un drum asfaltat care face legătura cu DN1H aproximativ 150 de metri până la principala (și de principala este aproape de Restaurantul Huta Slavia ,500m aproximativ)
Mai multe detalii la telefon 071*****09

ID: 274062009

Vizualizări: 485

🚩 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-Extravilan-IDixV2Z.html>



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

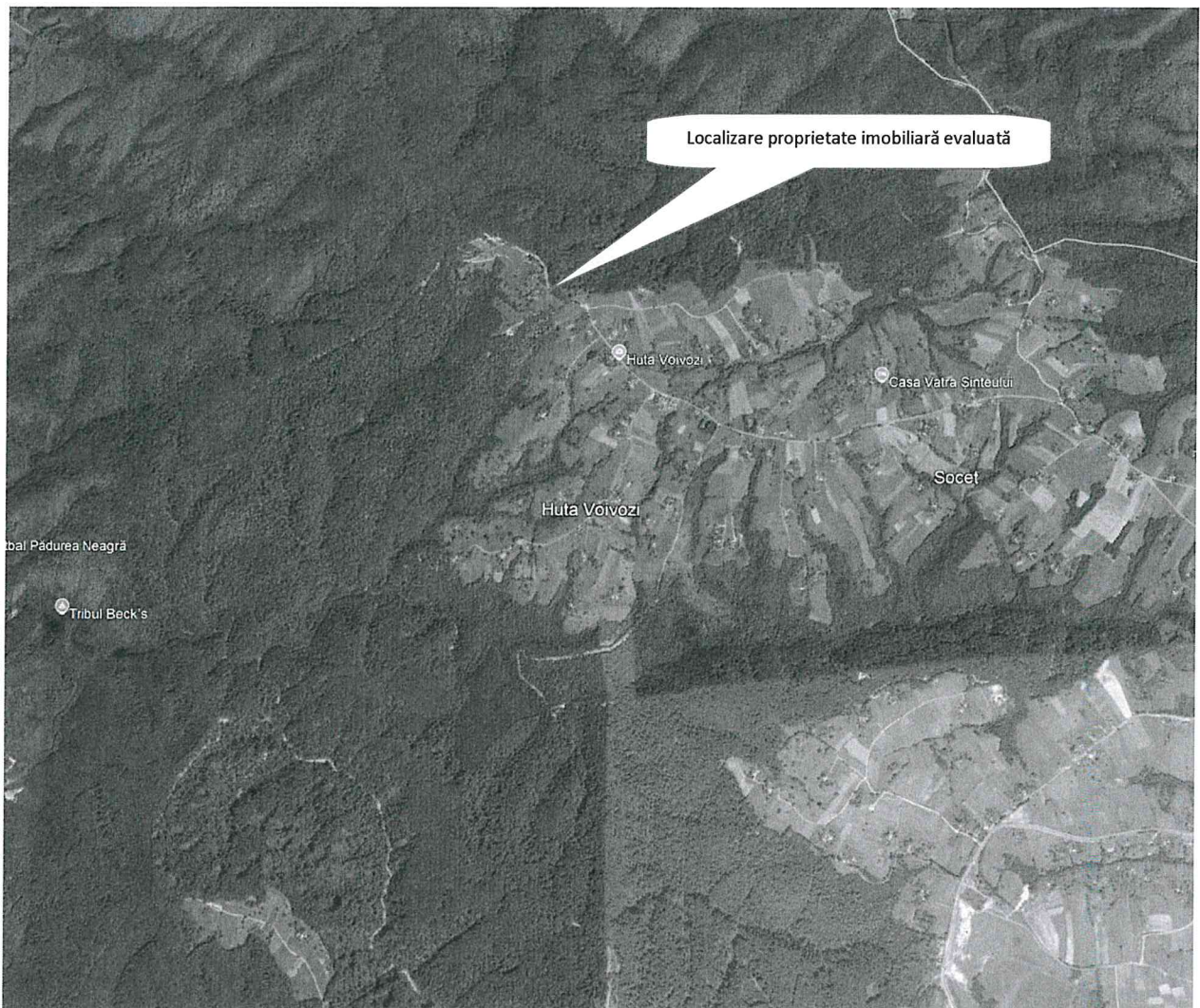
Publicitate



Publicitate



Localizare



ANEXA NR. 3- DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII AVUTE LA DISPOZITIE: CF 51690 Șinteu



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51690
COPIE

Carte Funciară Nr. 51690 Șinteu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51690	1.500	Teren neimprejmuit; IMOBIL SITUAT IN EXTRAVILAN. imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11254 / 17/04/2024		
Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.22, din 28/03/2024 emis de COMUNA ȘINTEU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51690 a imobilului cu numarul cadastral 51690 / UAT Șinteu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51228 inscris in cartea funciara 51228;	A1
Act Administrativ nr. ORDINUL PREFECTULUI NR.311, din 15/11/2018 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL BIHOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI SINTEU, CIF:4454964 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51228/Șinteu, inscrisa prin incheierea nr. 10891 din 04/06/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI .

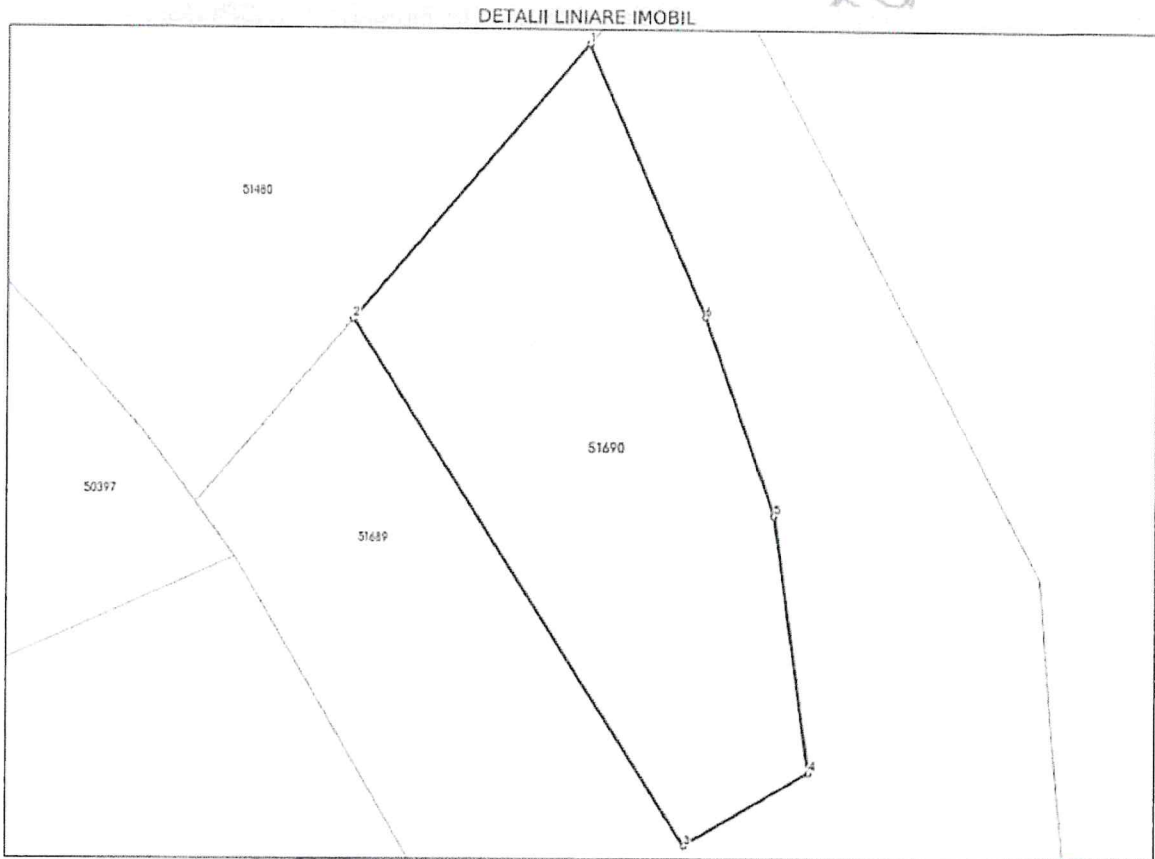
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51690	1.500	IMOBIL SITUAT IN EXTRAVILAN. imobil neimprejmuț

* 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	pasune	NU	1.500	-	-	-	PASUNE IN EXTRAVILAN.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.145
2	3	56.969
3	4	13.232
4	5	23.696
5	6	19.293
6	1	27.149

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil



CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN - SINTEU – Huta Voievozi



ADRESA	Loc. Huta Voievozi, jud. BIHOR
DESTINATARUL LUCRĂRII	Primaria Sinteu
SOLICITANTUL LUCRĂRII	Primaria Sinteu
PROPRIETARI	Vaslavic Ioan
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	17 IULIE 2025

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.



I. SINTEZA

1. EVALUATOR		Hodisan Mihai Felician
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 13149
	Parafa	EI -Membru titular ANEVAR,
2. DESTINATAR		Primaria Sinteu
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Sinteu
3. PROPRIETATEA EVALUATA		Tip teren: INTRAVILAN . CF 51767 cadastral 51767 suprafata de 1500 mp. Huta Voievozi.
	Proprietar	Primaria Sinteu
	Adresa proprietății	Com Sinteu,sat Huta Voievozi

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIAȚĂ	15.217 RON,
Valoarea nu este afectată de TVA	

VALOARE DE PIATA	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
15.217,00	VALOARE TOTALA	15217,20	3000,00	15217,20
	VALOARE UNITARA	10,14	2,00	10,14
609,00	V min CONCESIUNE / AN	608,69	120,00	608,69

Hodisan Mihai Felician



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii in vederea informarii clientului .
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.07.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5.0724 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Hodisan Mihai Felician. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport.

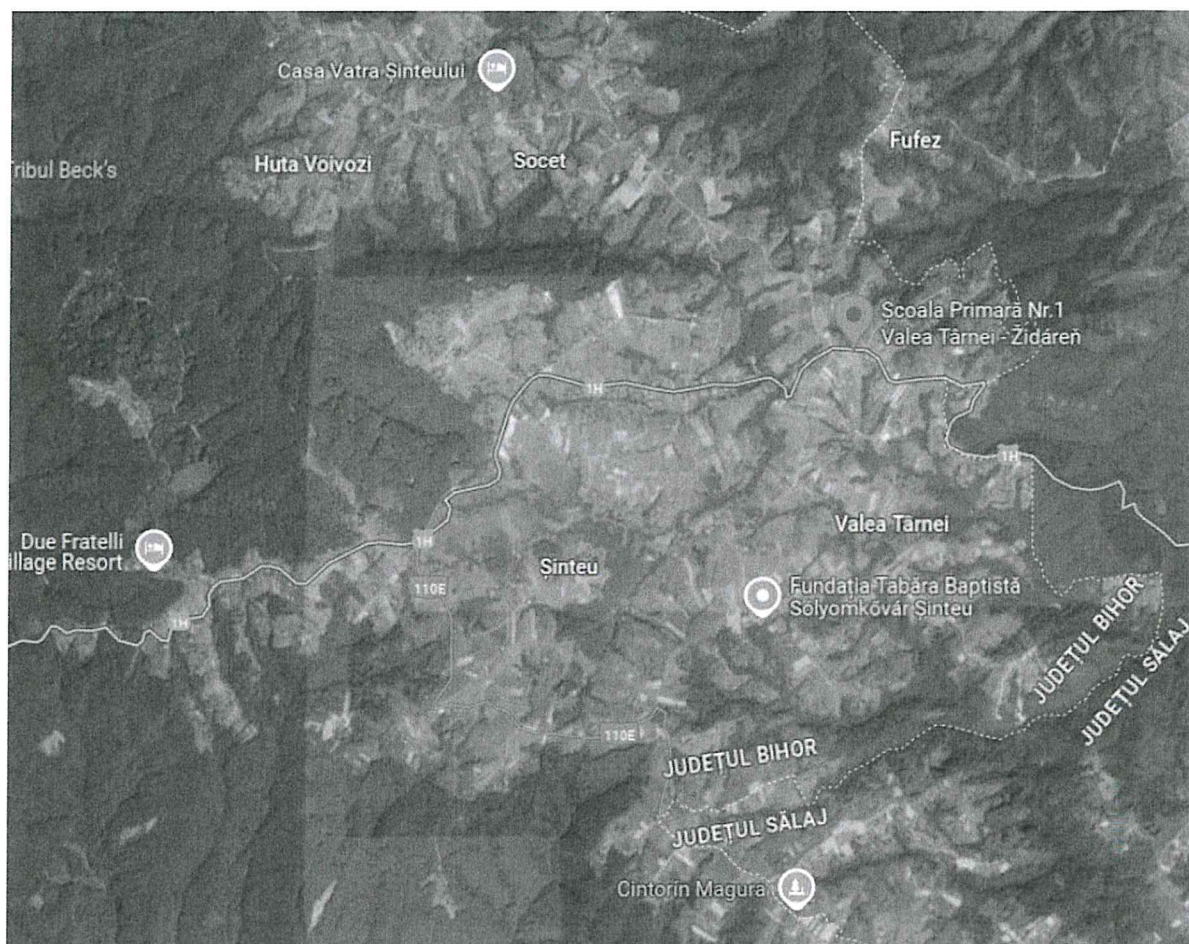
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la sarcini: NU sunt Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispozitie un extras CF.Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<p>⇒ Plan de amplasament si delimitare a imobilului.</p> <p>⇒ Construcții :- Nu sunt</p> <p>⇒ Suprafata 1500 mp.</p> <ul style="list-style-type: none"> Suprafata înregistrată în documentația cadastrală-conform CF Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren :se presupune ca nu există diferențe Restricții de construire : Terenul are categoria de folosinta – Padure
7.	SUPRAFAȚA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> Suprafața : 1500 mp.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren liber,



9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasată în INTRAVILANul comunei Sinteu, sat Huta Voievozi, jud. Bihor pe partea dreapta a sensului de mers spre Alesd pe soseaua 1H. Evoluție zona : În ultimii ani, zona a stagnat dpvd a preturilor la terenurile din zona deoarece nu au mai fost efectuate tranzacții și preturile sunt într-o continua scadere. Zona este preponderent rezidențială. Amplasamentul este inclinat. Terenul are o formă regulată.

		<p>Amplasamentul este împrejmuit de vegetatie .</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesul : ▪ Accesul la proprietate se face de pe un drum asfaltat ce are acces la soseaua 1H, momentan nu exista podet peste sant sau acces auto direct din drum pe terenul subiect. ▪ Mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mare. ▪ Utilități : <ul style="list-style-type: none"> ○ Utilitățile aferente existente: curent si altfel de utilitati exista in zona. ▪ Topografie: Amplasamentul este inclinat. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului. ▪ Vecinătăți : terenuri private si scoala din sat.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Soseaua 1H ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : <ul style="list-style-type: none"> ○ Zonă rurala preponderent rezidentiala si agricola.
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică:Exista. ▪ Rețea de apă: Nu se cunoaste ▪ Rețea de termoficare: Nu ▪ Rețea de gaze: Nu ▪ Rețea de canalizare: Nu se cunoaste ▪ Rețea de telefonie: Nu se cunoaste ▪ Altele: -
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambient civilizat.
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Com. Sinteu, sat Huta Voievozi, jud. Bihor ▪ Zona este preponderent rezidentiala.
10.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber construitibil cu destinație rezidentiala situat în com Sinteu, in zone rurale apropiate de artere principale de circulatie jud. Bihor.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderent rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. • Din punct de vedere economic: zona în dezvoltare cu șomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mică
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 0.2 EURO/mp. ▪ Maxim: 4 EURO/mp.
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: nu este cazul ▪ Maxim: nu este cazul
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a interesului scazut pentru investițiile imobiliare in zona.

Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății



11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localității)	▪ INTRAVILAN
	Regim economic	▪ Categoria de folosință – Padure
	Suprafața teren	▪ Suprafața : 1500 mp.
	Deschiderea la stradă	▪ Terenul are forma regulata și nu are un front la soseaua
	Tip drum de acces	▪ Drumul de acces – pamant
	Regim juridic drum	▪ Nu se cunoaște

12.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Forma	▪ Regulata
	Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu se cunosc
	Utilități existente pe proprietate	▪ Curent
	Utilități existente la limita proprietății	▪ Curent
	Vecinătăți	▪ Proprietate privata si agricola.
	Inclinare	• Terenul respecta topografia asezarii – panta
	Stare teren	▪ Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-l afecteze utilizarea.
	Alte situatii	

Restricții de construire	Nu se cunosc
--------------------------	--------------

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 : ✓ <i>Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 11 – Verificarea evaluărilor ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare.
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Nu este cazul

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe .

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15.217 RON, echivalent 3.000 EURO
--	--

13.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduala - nu s-a aplicat, nefiind disponibil un certificat de urbanism valabil.

13.3. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie) - nu s-a aplicat, nefiind cunoscute suficiente informații privind închirierea de proprietăți (terenuri) similare, piața fiind puțin activă pe acest sector, și nici informații despre ratele de capitalizare.

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Terenul de evaluat se prezuma a fi liber la data evaluării,

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren liber pentru construcții turistice/de agrement sau rezidențiale în cazul unui complex rezidențial sau în cazul parcelării.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

15. EVALUAREA TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Având în vedere GRILELE NOTARIALE cu prețurile minime ale tranzacțiilor, pentru terenul subiect avem valorile :



AMPLASAMENT		VALOARE
COMUNA	SATUL	
MĂGEȘTI	MĂGEȘTI	28
	BUTANI	22
	CACUCIU NOU	11
	DOBRICIONEȘTI	22
	GĂLAȘENI	9
	JOSANI	13
	ORTITEAG	24
ȘINTEU	ȘINTEU	22
	HUTA VOIVOZI	14
	SOCET	14
	VALEA TÂRNEI	14
ȘUNCUIUȘ	ȘUNCUIUȘ ⁽¹⁾	41
	BĂLNACA ⁽¹⁾	44
	BĂLNACA-GROȘI	44
	ZECE HOTARE	9
TILEAGD	TILEAGD	83
	BĂLAIA	7
	CĂLĂTANI	7
	POȘOLOACA	28
	TILECUȘ	13
	UILEACU DE CRIȘ	94
ȚEȚCHEA	ȚEȚCHEA	24
	HOTAR	17
	SUBPIATRA	22
	TELECHIU	22
VADU CRIȘULUI	VADU CRIȘULUI	83
	BIRTIN	28
	TOMNATIC	9
	TOPA DE CRIȘ	39
VÂRCIOROG	VÂRCIOROG	28
	FASCA	7
	ȘERGHIIȘ	7
	SURDUCEL	7

⁽¹⁾-Excepție fac terenurile situate în zone turistice, care se tratează separat. Încadrarea terenurilor în zone turistice sau de locuit se poate realiza, la cererea notarilor publici, în baza unei adeverințe eliberată de primăria comunei.

⁽²⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1 000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, până la maxim 3.000 mp se reduc cu 40%. Valorile suprafețelor ce depășesc 3.000 mp se reduc cu 65%.

⁽³⁾-Pentru terenurile situate în intravilanul comunelor și care sunt situate la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilitate (conform declarației autentice a părților), valoarea menționată se reduce cu 50%.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

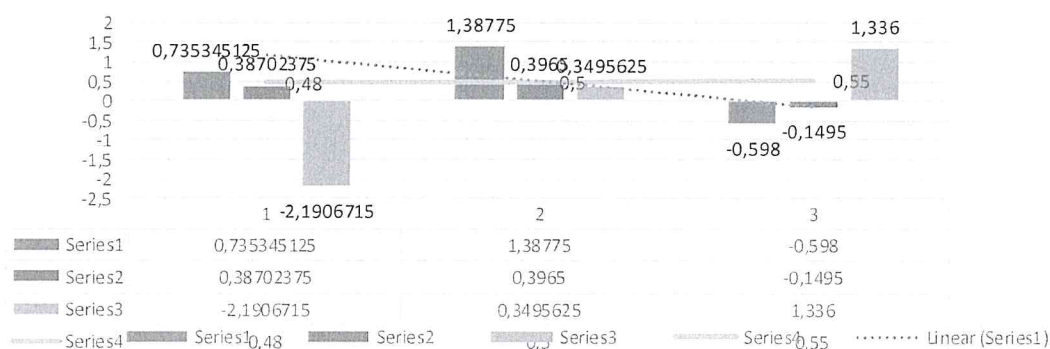
COMP	COMP A	COMP B	COMP C
SUP	11293	24773	15500
P. TOT	60000	99.092,00	58500
P. UNIT	5,31	4,00	3,77
LOCALIZARE	Valea Tarnei	Sinteu	Sinteu
ZONARE	Periferic	Periferic	Periferic
UTILITATI	A/C, CURENT	FARA UTILITATI	FARA UTILITATI
CH IMD	NU	NU	NU
FRONT STR	DA	DA	DA
COND DRUM	Asfalt	Pamant	Macadam
TOPOGRAFIE	PANTA	PANTA	PANTA
UTILIZARE	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL

Grila de comparații este următoarea :

TEREN NR INVENTAR NR CAD UTILIZARE	INTRAVILAN 51767 Agricol	AFERENT ADRESA SUPRAFATA MP CMBU	Teren Viran Sinteu 1500 AGRICOL	ZONA FRONT UTILITATI TOPOGRAFIE
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			TEREN
Unitate de comparatie	Activul de evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		5,31	4,00	3,77
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei		-0,796953865	-0,6	-0,566129032
Pret corectat		4,52	3,40	3,208064516
1)Dr. de propr.transm.	/	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
2)Condit.de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
3)Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
5)Conditii de piata	iul.25	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		4,52	3,40	3,21
6)Localizare	HUTA VOIEVOZI	SINTEU	SINTEU	SINTEU
Corectie		-5%	-5%	-5%
valoarea corectiei		(0,23)	-0,17	-0,160403226
Pret corectat		4,29	3,23	3,05
7)Caract. Fizice(supr)	1500	3300	3260	4384
Corectii		-25%	-25%	-25%
valoarea corectiei		-1,07	-0,81	-0,76
Pret corectat		3,22	2,42	2,29
7.1.Front la strada	NU	DA	DA	DA
Corectie		-15%	-15%	-15%
valoarea corectiei		(0,64)	(0,48)	(0,34)
Pret corectat		2,57	1,94	1,94
7.2Utilitati	FARA UTILITATI	A/C, CURENT	FARA UTILITATI	FARA UTILITATI
corectii		-10%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		2,15	1,94	1,94
7.3 topografia	PANTA	panta	panta	panta
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		2,15	1,94	1,94
8)Drum conditii	Pamant	Asfalt	Pamant	Macadam
Corectie		-10%	0%	0%
valoarea corectiei		(0,43)	-	-
Pret corectat		1,72	1,94	1,94
9)Zona	Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		1,72	1,94	1,94
10)Utilizari	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0,00
Pret corectat		1,72	1,94	1,94
CORECTIE TOTAL NETA		(3,60)	-2,06	-1,83
corectie totala neta %		-68%	-52%	-49%
Corectie total bruta		(2,22)	0,43	1,17
Corectia total bruta %		80%	60%	60%
VAL.UNIT.SELECTE	Eur/mp	2,00	5,0724	10,14

EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII			
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:			
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt	COMP A	COMP B	COMP C
	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuizisa de: executare fata de oferta propriuizisa de:	-15%	-15%	-15%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:	COMP A	COMP B	COMP C
	Integral	Integral	Integral
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :	0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :	COMP A	COMP B	COMP C
	la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:	0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:	COMP A	COMP B	COMP C
	Normale	Normale	Normale
	0%	0%	0%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :	COMP A	COMP B	COMP C
	NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii: iul.25	COMP A	COMP B	COMP C
	la zi	la zi	la zi
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt superioare la acestea fiind:	COMP A	COMP B	COMP C
	SINTEU	SINTEU	SINTEU
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:	-5%	-5%	-5%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:	COMP A	COMP B	COMP C
	3300	3260	4384
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA, fiind superioara, una inferioara si una identica subiectului, pe mp valoarea este mai mica	-25%	-25%	-25%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL, subiectul avand dublu front e superior	-15%	-15%	-15%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt inferioare, neavand pe teren utilitatile imob subiect,	-10%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:	0%	0%	0%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:	Asfalt	Pamant	Macadam
	-10%	0%	0%
Imobilul subiect este amplasat : Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :	0%	0%	0%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL
Raportandu-le la activul subiect apreciem : prima este turistica superioar	0%	0%	0%

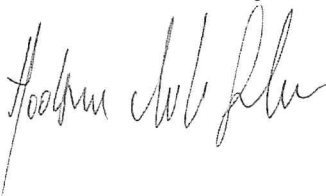

Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



VALOARE DE PIATA	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
15.217,00	VALOARE TOTALA	15217,20	3000,00	15217,20
	VALOARE UNITARA	10,14	2,00	10,14
609,00	V min CONCESIUNE / AN	608,69	120,00	608,69

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	15.217 RON, echivalent 3.000 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATA PRIN	ABORDAREA PRIN COMPARAȚII
<p>Hodisan Mihai Expert evaluator EPI, Membru titular ANEVAR, legitimitatia 13149</p> 	

17. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

18. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

18.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

- ⇒ Dezvoltarea viitoare a proprietății/terenului (coeficienții de utilizare a terenului) evaluat a fost considerată conformă cu coeficienții folosiți pentru dezvoltări similare din zona analizată; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru încadrarea viitoarei dezvoltări în acești parametri; orice modificare a acestor parametri va necesita revizuirea valorii estimate.
- ⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție o schiță de amplasament aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, a putut fi efectuată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca **locuția, suprafețele și limitele** proprietății, așa cum au fost ele indicate prin intermediul documentelor avute la dispoziție și descrise în raport sunt adevărate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza evaluării efectuate de evaluator pe baza informațiilor avute la dispoziție și a constatărilor, fotografiilor efectuate în inspecția din data de 20 Aprilie 2022, inspecție efectuată de către evaluator.

⇒ Dacă documentele legale sau luate în calcul vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată opinia evaluatorului va trebui revizuită; Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea cu privire la aceste lucruri.

18.2. Ipoteze:

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de construcții și se poate obține un certificat de urbanism pentru o dezvoltare de agrement/rezidențială;
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Evaluatorul a avut la dispoziție un extras CFși o schiță de amplasare.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și reprezentantul proprietarului, ele au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

18.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de destinatar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste

- condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

19. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Beneficiarul și reprezentantul proprietarului- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documente), care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare.
- informații existente pe site-urile de profil.
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Zona Sinteu

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 2025 . Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 17.07.2025 .

22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9737 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Oradea și zonele limitrofe și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

26. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului/solicitantului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Analiza Raportului de Evaluare			
Nr Raport	99470		
Data	17.07.2025		
Obiect	Informare		
Standard	GEV 630		
Factori de auto evaluare	Auto Evaluarea Raportului		
Identificare Obiectiv			
Descriere Obiectiv			
Abordare			
Documentare specifica			
Conditii Limitative			
Aliniere EGS			
Adecvare			
Determinare C.M.B.U.			
Continut raport			
Analiza Piata Specifica			
Verificare Comparabile			
Metode Aplicate			
Preventarea Valorii			

27. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMIASIG ASIGURĂRI S.A.

Hodisan Mihai Felician

Expert evaluator EPI, -Membru titular ANEVAR,legitimatia 13149



ANEXE

- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Enumerăm câteva oferte din cele existente actualmente pe piață:

Oferte terenuri

Oferta 1

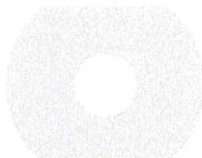


Vand teren în Șinteu , la drum

60 000 €

Șinteu - Reactualizat la 08 septembrie 2024

11 203 mp



Vând mai multe terenuri situate în zonă de munte

24 815 €

Prețurile negociabile

Șinteu - 22 august 2024

3 300 mp



Teren de vanzaze in Șinteu 24 773 metri patrati

4 €

Șinteu - 18 august 2024

24 773 mp



Publicitate



Montam in 5 zile Casa Verde

Deschideți

ROMSIR

Anunț



Vând 15500 mp teren complet intravilan in Șinteu

58 500 €

Prețurile negociabile

Șinteu - 17 august 2024

15 500 mp



Teren intravilan

4 €

Șinteu - 16 august 2024

44 000 mp



<https://www.olx.ro/immobiliare/terenuri/sinteu/>



Mesaje



Contul tău

Adauga anunt nou

PRIVAT



Postat 08 septembrie 2024



Vand teren în Șinteu , la drum

60 000 €

Publicitate

RATA DE LA: NAN LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 11 293 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Șinteu la drum asfaltat ,front stradal întravilan ,în partea Valea târnei- Codrisorul , Este constituit din 2 parcele , una - 66,9 ari cu front stradal de 38 m liniari, iar cealaltă 46 ari cu front stradal de 48m liniari. Se pot vinde și separat . Prețul afisat este pentru ambele parcele , mai multe detalii la nr de tel

ID: 267008575

Vizualizări: 2052

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-sinteu-la-drum-IDi4I7W.html>



Ada

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 01 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎️ 074 808 0968

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Șinteu, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

- LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE ÎN 2 ORE
- LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATĂ

Comandă online

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

- LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE ÎN 2 ORE
- LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATĂ



Postat 17 august 2024

Vând 15500 mp teren complet intravilan in Şinteu

58 500 € Preţul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA 1293 LEI

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 15 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând 15500 mp teren complet intravilan in Şinteu zona foarte frumoasa cu un mare potenţial turistic, Terenul are schiţă cadastrală, front de 100 m , are curent trifazic, izvor de apă, livadă de pomi fructiferi iar in partea din jos este pădure. Distanţa din drumul Naţional este de 150 m accesibil şi pe timp de iarnă.

ID 262791084

Vizualizări 4363

🚩 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-15500-mp-teren-complet-INTRAVILAN-in-sinteu-IDhMDXS.html>

PRIVAT ⓘ



nicu

Pe OLX din ianuarie 2012

Activ pe 10 septembrie 2024

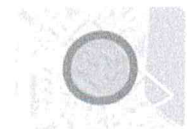
Trimite mesaj

📞 074 227 9531

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

📍 Şinteu,
Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunţ a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

LA COMENZILE PESTE 50 LEI CU LIVRARE IN 3 ZILE

LA COMENZILE PESTE 250 LEI CU LIVRARE PROGRAMATA

Comandă online

Publicitate

SĂPTĂMÂNA PLĂPUMILOR ŞI SALTELELOR

REDUCERE DE PÂNĂ LA 60%



Mesaje



Contul tău

Adauga anunt nou



Postat azi la 06:42



Vand teren Fagetu/Sinteu 1,7HA

25 000 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 16 781 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren extravilan in Fagetu/Plapis jud Salaj
compus din doua parcele de 14839 mp si respectiv 1942 mp separate de un drum de asfalt.
Accesul la teren se face deasemenea pe un drum asfaltat.
Pe parcela mai mica se gaseste un izvor.
Terenul are curent electric trifazic.
Locatie foarte frumoasa si foarte usor accesibila.

ID: 264014927

Vizualizări: 5337

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-fagetu-sinteu-1-7ha-IDhRMIh.html?reason=extended_search_extended_distance

PRIVAT



Andrei

Pe OLX din august 2018
Activ pe 25 august 2024

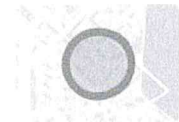
Trimite mesaj

☎ 074 559 2986

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Fagetu,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate





PRIVAT ⓘ

Benko

Pe OLX din ianuarie 2021

Activ pe 02 septembrie 2024

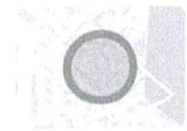
Trimite mesaj

+44 782 1885969

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sinteu, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ✓

Postat 19 august 2024

Teren de vanzaze in Sinteu 24 773 metri patrati

4 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 24 773 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare ,intravilan 24773 metri patrati se afla in Comuna Sinteu

Ma puteti contacta pe whatsapp

Nr este de Anglia

+4478*****969

Ma puteti contacta si la nr de ro

07*****00

+40*****10

▶ ×

Publicitate

Ad : (0.05)



Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzaze-in-sinteu-24-773-metri-patrati-IDiyff1.html>



Gherle Renata
Pe OLX din octombrie 2023
Activ pe 28 august 2024

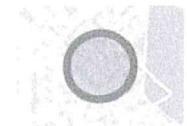
Trimite mesaj

☎️ **074 532 1209**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Șinteu,**
Bicolor



Postat 16 august 2024



Teren intravilan

4 €

Publicitate

📄 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 44.000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan zona Șinteu , 44.000 mp , zona foarte frumoasă . Cu un front la drum de 88 de m l. La capătul terenului se găsește o vale înconjurată de o pădure . în fața pământului există un drum asfaltat care face legătura cu DN1H aproximativ 150 de metri până la principala (și de principala este aproape de Restaurantul Huta Slavia ,500m aproximativ)
Mai multe detalii la telefon 07*****09

ID: 274062009

Vizualizări: 485

📄 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-INTRAVILAN-IDixV2Z.html>

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate



Localizare



ANEXA NR. 3- DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII AVUTE LA DISPOZITIE: CF 51767 Sinteu



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51767
COPIE

Carte Funciară Nr. 51767 Sinteu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Huta Voivozi, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51767	1.500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19859 / 26/07/2024		
Act Notarial nr. Act de dezlipire nr.1076, din 25/07/2024 emis de Curea Lup Calin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51767 a imobilului cu numarul cadastral 51767 / UAT Sinteu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51106 inscris in cartea funciara 51106;	A1
Act Administrativ nr. tp 175, din 10/11/2006 emis de comisia judeteana bihor, comisia locala sinteu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza legilor fondului funciar, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VAȚLAVIC IOAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51106/Sinteu, inscrisa prin incheierea nr. 37246 din 09/10/2018;	A1

C. Partea III. SARCINI

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

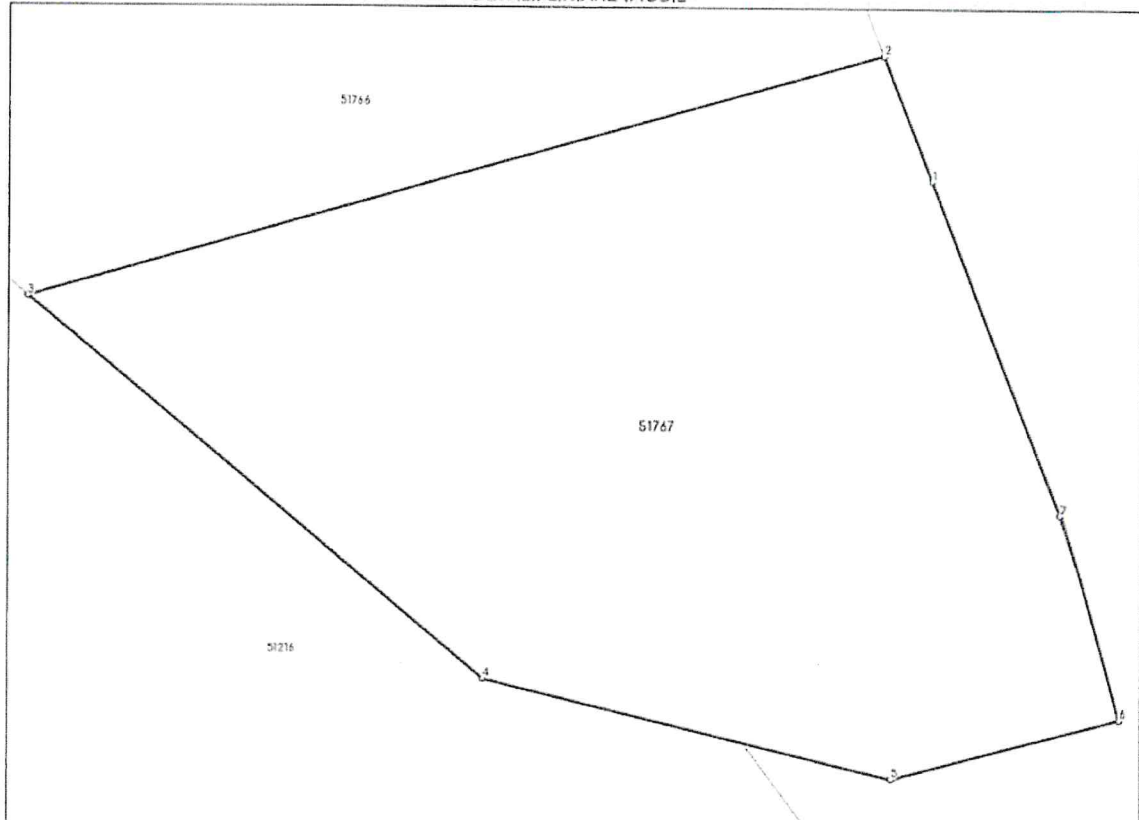
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51767	1.500	

* 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	padure	DA	1.500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.769
2	3	51.126
3	4	34.222
4	5	24.258
5	6	13.49
6	7	12.231

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	20.628

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil