ANEXA NR. 1

RAPORT DE EVALUARE

Muzeul municipal și clădire anexă, situate in municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor.

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea EPI
ANEVAR

VAȘCĂU - OCTOMBRIE 2021

Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor,, vă comunic următoarele :

- proprietatea evaluată reprezintă : Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor , vă comunic următoarele ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 22 octombrie 2021,
- metode de evaluare aplicate:
  - ✓ **Evaluarea prin abordarea prin cost – 1.514.607 lei**

Ca rezultat al aplicării metodelor de evaluare menționate s-a obținut valoarea justă a proprietatii imobiliare evaluate, ***care este valoarea obținută in abordarea prin cost*** după cum urmează :

$V_{justă}$ = 1.514.607 lei (respectiv 311.046 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de 31.12.2020) .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influentate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informatiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectarii proprietatii și a analizei pietei imobiliare din municipiul Beiuș .

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania .

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2018 .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea: EP1
ANEVAR

Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimatia 16679 .
Identificarea clientului	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Scopul evaluării	Raportare financiară .
Tipul valorii	Valoarea justă .
Adresa proprietatii	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Date referitoare la inscrierea proprietății in doc. de publicitate imobiliară	Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor .
Proprietarul imobilului	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Sarcini cu care este grevat imobilul	Nu sunt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietatea se considera liberă de sarcini.
Stare tehnica	Bună.
Ipoteze și ipoteze speciale	In conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispozitia evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite
Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnati și poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop .
Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit in conformitate cu Standardele de Evaluarea a bunurilor Editia 2020
Valori juste estimate rezultate	- **Valoarea justă in abordarea prin piață și cost – 1.514.607 lei, respectiv 311.046 euro .**
Data evaluării	31.12.2020 .
Curs BNR €/lei	4,8694 Lei/€ .

Tinand cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și avînd in vedere contextul actual al pietei imobiliare, in *opinia evaluatorului* valoarea justă a proprietății evaluate, la data de 31.12.2020, este:

Valoarea justă totală = 1.514.607 lei

Cuprins

1. **Certificarea raportului** 5
2. Termenii de referință ai evaluarii 6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului 6
2.2. Identificarea clientul și a oricăror utilizatorii desemnați 6
2.3. Scopul evaluării 6
2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Drepturi de proprietate evaluate 6
2.5. Tipul valorii 6
2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului..... 7
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 7
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea..... 7
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale..... 8
2.10.Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 8
2.11.Declararea conformității cu SEV..... 8
2.12.Descrierea raportului 8
3. Prezentarea datelor..... 8
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare..... 8
3.2. Descrierea situației juridice 9
3.3. Descrierea terenului 9
3.4. Descrierea constructiei..... 9
3.5. Istoricul proprietatii subiect 9
4. Analiza pieței imobiliare 10
4.1. Definirea proprietății de evaluat 10
4.2 Delimitarea pieței specifice..... 10
4.3 Analiza cererii 10
4.4 Analiza ofertei 10
4.5 Analiza echilibrului pietei 11
4.6 Concluzii privind privind analiza pietei specifice 11
5. Analiza celei mai bune utilizări..... 12
5.1 Testul de permisivitate legală 12
5.2 Testul pentru posibilitatea fizica..... 13
5.3 Testul pentru fezabilitatea financiara..... 13
5.4 Testul profitabilitatii maxime 13
5.3 Concluzii privind analiza CMBU 13
6. Evaluarea proprietății imobiliare 14
6.1 Evaluarea terenului in abordarea prin piață 14
6.2 Evaluarea proprietății teren in abordarea prin piață 18
6.3 Evaluarea proprietății construcții in abordarea prin cost 19
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 19
8. Anexe . .....
8.1 Acte de proprietate
8.2 Informații de piață utilizate
8.3 Tabele calcul valori pentru teren și construcții
8.4 Tabel centralizator cu valorile juste obținute
8.5 Poze ale obiectivelor

1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea pentru „ Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor " ; în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmațiile sustinute in prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele special prezentate in raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost infuențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal fața de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat in raportul de evaluare sau de parțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea in această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legatură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate in conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietații de evaluat.
- Posed cunostintele și experienta necesara indeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoana cu exceptia celor mentionate in raport nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost facuta in calitate de evaluator extern independent.

ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimatia Nr. 16679
Valabil 2021
Specializare: EPI
• ANEVAR

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizica autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimatia 16679 ; am fost solicitat in calitate de evaluator la intocmirea prezentului „ *Raport de evaluare pentru Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor* ."

Avand in vedere profesia de baza inginer topograf cu desfasurarea activitatii in domeniul cadastrului și a publicitatii imobiliare îmi completeaza competența și experiența necesară cu indeplinirii misiunii de evaluare in mod obiectiv și imparțial .

Evaluarea a fost facută in calitate de evaluator extern independent , fără existența unui conflict de interese cu proprietatea de evaluat.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Clientul : municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Utilizatorul desemnat : municipiul Beiuș, jud. Bihor .

2.3 Scopul evaluarii .

Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este *: Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor,* proprietatea municipiului Beiuș, jud. Bihor .

Conform datelor furnizate de proprietar , proprietatea este liberă de sarcini .

Dreptul de proprietate evaluat a fost : **dreptul absolut** .

Conform SEV 230 – *Titularul acestui drept , are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta , in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege.*

2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare estimată pentru imobilul analizat este : **Valoarea justă** la data evaluării

Conform Standardelor Internationale de Evaluare IVS 2018 „ **Valoarea justă** *reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vînzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării* ."

Moneda in care va fi exprimata valoarea : Lei și Euro la data evaluării (s-a luat in considerare cursul de schimb valutar anuntat de BNR)

2.6 Data evaluării , data inspecției , data raportului .

Proprietatea imobiliara a fost inspectată în data de : 22.10.2021.
Perioada evaluării : **22.10.2021 – 29.10.2021** .
Data raportului : 29.10.2021 .
Curs Euro la data evaluării 1 € = 4,8694 lei (Curs BNR) – la 31.12.2020 .

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a facut personal o inspectie a proprietații de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunoștintă actele de proprietate : extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză .

S-a efectuat o inspecție integrală a proprietății.

Responsabilitatea pentru: autorizații sau restricții legale privind utilizarea proprietății , natura și existența serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizată a fost suficientă pentru a emite o opinie justificabilă asupra valorii.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate ce stau la baza evaluării.

Informațiile utilizate au fost:

- Extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș, jud. Bihor .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www. lajumate.ro, www.cursbnr.ro .
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Beiuș, jud. Bihor..

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze privind evaluarea

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport.
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietatii respectiv terenul are conditii normale de fundare , nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor geotehnice , ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatii , nici nu a verificat daca limitele gardurilor respecta intocmai coodonatele din planul de aplasament , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport.
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizarii lui și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar.
- Informațiile furnizate de terți se consideră reale și autentice , dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora.
- Se presupune ca utilitațile : alimentatre cu apă , canalizare , retea de alimentare cu energie electrica sunt conforme unor utilizari normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul

2.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare.

Acest raport este confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport.

Nu ne asumam responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

Continutul acestui raport, atat in totalitate sau în parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi obligat sa depună marturie in instanța, in afara cazului cand aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesara semnatura originală

2.11 Declararea conformitatii cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit in conformitate cu „ **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020** "astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general și SEV 101 – Termeni de referință a evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare
- Raportul de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare ;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare IVS și GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea vânzarii, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

2.12 Descrierea raportului.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață , oraș , vecinătăți , localizare.

Municipiul Beiuș, situat la 60 km de Oradea, este o localitate cu o populatie de aproximativ 11.000 locuitori .

Drumul național care trece prin Beiuș este : DN76 .

Piața imobiliară a municipiului a cunoscut în ultimii ani o creștere moderată .

Proprietatea imobiliară de evaluat „ *Muzeul municipal și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 1, jud. Bihor* " .

3.2 Descrierea situatiei juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- Extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș, jud. Bihor .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www. lajumate.ro, www.cursbnr.ro .

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Beiuș, jud. Bihor..

Date privind documentația cadastrală

- Imobilul nu este recepționat în Sistemul stereografic 1970 .
- Categoria de folosință a terenului este curti constructii cu construcții , terenul fiind împrejmuit .

.

3.3 Descrierea terenului .

- forma terenului – neregulata
- solul – se presupune cu conditii normale de fundare.
- localizarea – zona de Nord și centrală a municipiului Beiuș
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre strada
- Terenul este plan .

3.4 Descrierea constructiilor .

Proprietatea imobiliară are un număr de 3 obiective .

3.5 Istoricul proprietății subiect.

Obiectivele au fost dobândite de catre municipiului Beiuș, jud. Bihor, prin construire .

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul in care interactiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietatii imobiliare .

Analiza pieței are permanent in atenție patru factori interdependenți care creaza valorile proprietatilor imobiliare , fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii intre aceștia: **utilitatea , raritatea , dorința și puterea de cumpărare** .

Principiile importante ale evaluării , ce reprezinta fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea , schimbarea , cererea și ofertă , substituția , echilibrul și factorii externi .

Analiza de piață se realizează in șase etape:

4.1 Definirea proprietatii de evaluat

Proprietatea imobiliara rezidentiala de evaluat este – **teren și construcții** , situat în zona de Nord și centrală a municipiului Beiuș, având toate utilitățile la stradă .

4.2 Delimitarea pietei specifice .

Aria pieței - Piața : **zona intravilanului municipiului Beiuș** .

Aria competitivă – **zona municipiului Beiuș și a localităților învecinate .**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile , dorințele , puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumparatori) pentru proprietatea subiect . Totodata pentru fiecare proprietate analizată urmarește utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea sau dupa unele lucrari de modificare.

Utilizatorii potențiali ai imobilului supus evaluarii sunt firmele doritoare de investiții și dezvoltare a edificiilor existente .

4.4 Analiza ofertei.

Ofertă se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in diferitele lui faze de dezvoltare .Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piața un numar mai mare de proprietați cu caracteristici asemanatoare. În competiție intra și proprietatea subiect , care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Ofertă aferentă proprietaților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă ofertă competitivă.

Pentru a analiza ofertă pe piața s-a facut un inventar al proprietatilor imobiliare teren pentru construcția de case competititive , diponibile pe piață:

Prețuri de terenuri oferite spre vânzare in zonă :

- Minim 25 €/mp
  Maxim 40 €/mp

4.5 Analiza echlibrului pietei .

Valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependenta de pozitia sa competitivă pe piata specifică. Cunoscând caracteristicile proprietații imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , ofertă imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile și chiriile vor incepe sa creasca inainte de inceperea noii construcții (care se cere și se arata a fi necesară). Finalizarea clădirii și inchirierea pot sa fie decalate in timp fața de cerere și deci in general pe termen scurt piețele se afla in dezechilibru.

Comparând cererea existentă și potențială cu ofertă curentă și anticipată competitiva se poate determina daca exista cerere pentru un numar mai mare de locuinte.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populatiei veniturilor și modificari in preferintele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , in principal , de diponibilitatea creditului și de situatia generală a economiei . Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absortie a proprietaților.

O piata activă este o piață caracterizată in creștere , o ramânere in urmă a ofertei și prețuri în crestere ; numita și piața vânzatorilor.

O piață in declin este o piață in care diminuarea cererii este insotita de o supraofertă relativă și o scadere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

Transformarea pieței imobiliare într-o **piață a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de crestere a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Cu o ocazia inspectiei efectuate s-au identificat mai multe amplasamente cu proprietati similare celei evaluate .

4.6 Concluzii privind analiza pietei specifice.

In urma comparării caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive , in opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde conditiilor pieței de cerere și ofertă și ar putea fi vândută intr-o perioada de timp scurta – medie de 4 luni .

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ ***utlizarea probabilă in mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizare care sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare*** "

In analiza celei mai bune utlizari se considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect . Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utia proprietatii subiect se aplica patru teste :

- Permisibilitatea legala
- Posibilitatea fizica
- Fezabilitatea financiara
- Profitabilitatea maxima (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Utilizarea probabila in mod rezonabil

In cadrul analizei pietei au fost observate terenuri construite și terenurile libere de pe strada Traian Vuia și de pe strazile din imediata apropiere situate zonă .

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de rezidentiale unifamiliale cel mai des P+M și P , suprafata construită a acestoara este in medie de 130 mp.
- In imediata vecinatate există puține locuri libere ; acestea devin mai numeroase in zona periferică cartierului ;
- S-au identificat și amplasamente in curs de dezvoltare , pe acestea sunt in construire locuinte unifamiliale cu P+M ,unele dintre acestea fiind realizate de catre dezvoltatori (care urmaza a fi vândute) , iar altele direct de catre proprietarii terenurilor care le construiesc in regie proprie.
- În zona nu s-au identificat construcții cu alte utilizări , in afara celei pentru proprietate rezidentială casa de locuit unifamilială . De altfel , se apreciază ca numărul relativ mic de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac putin probabilă apariția unor magazine mici , sedii ale unor firme de prestări servicii sau birouri . Se apreciază ca aceste dezvoltari pot să apară doar conjuntural.

Ca urmare , singura utilizare probabilă este cea de proprietatea rezidentială unifamilială. Amplasamentele in curs de dezvoltare indica existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Concluzia care se desprinde este că **utilizarea ca proprietate cu funcțiune de curți-construcții este probabilă in mod rezonabil .**

5.1 ***Testul permisivității legale***

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluării .

Se analizează orice restrictii prevazute in reglementarile urbanistice , normativele din domeniul construcțiilor , legislația privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologice , normele de igiena și sănătate publică ,reglementarile de mediu , reglementari privind obiectivele cu riscuri tehnologice sau de infrastructură.

Pentru a verifica daca utilizarea rezidentială unifamilială este permisa legal am analizat reglementărilor de urbanism în zonă .

De asemenea , observarea vecinatații nu releva aspecte care ar putea afecta legal continuarea utilizarii ca și proprietate rezidențială unifamilială. Ca urmare consider că **utilizarea ca și teren aferent unei proprietăți cu funcțiune de curți-construcții este permisă legal** .

5.2 ***Testul pentru posibilitatea fizică.***

Dimensiunile, forma, suprafata, capacitatea portantă a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic).

Capacitatea portantă a terenului poate impiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe , cum ar fi cazul cladirilor cu regim mare de inaltime, cu subsoluri pe mai multe nivele.

Conditiile fizice inflenteaza și costurile de conversie ale utilizarii actuale in altă utilizare considerate mai profitabile.

Faptul că în imediata vecinătate a proprietatii subiect sunt edificate locuințe unifamiliale și incinte economice , aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul construit poate fi mentinut in forma actuala . Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu s-au identificat riscuri de producere a unor dezastre permit continuarea utilizarii ca și teren aferent unei incinte economice este conformă cu standardul zonei.

Concluzie:

- Continuarea utilizarii ca **cu funcțiune de curți-construcții** este **fizic posibilă**.
- Nu se identifică **niciun fel de constrângeri** impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.
- Se apreciază că **nu există** teren în surplus sau teren în exces.

5.3 Testul pentru posibilitatea financiara

Utilizările care au îndeplinit déjà cele doua criterii prezentate anterior (premise legal și posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in cazul terenului liber.

Era **fizic posibilă și legal permisă** (conform reglentărilor de urbanism) .

Concluzie:

- Analiza pieței a relevat tranzacții cu amplasamente către utilizatori finali.
- O serie de construcții în curs de execuție sunt realizate de dezvoltatori în vederea comercializării către utilizatorii finali.
- Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este **fezabilă financiar**.
- O astfel de utilizare este existenta și se poate **menține pe termen lung**.

5.4 ***Testul profitabilitatii maxime.***

Dintre utilizarile considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, **cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului** . CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utlizare pe termen lung și se presupune ca va ramane acceași pe durata de viata economica a constructiilor.

Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezinta **cea mai bună utilizare - teren cu construcții avînd funcțiune de curți-construcții** .

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **proprietate cu construcții avînd funcțiune socială .**
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final - **poersoane** care doresc să-și cumpere o asemenea proprietate .
- **dezvoltarea ideală**:
  - **- utilizare ca teren cu construcții avînd funcțiune de curți-construcții** .

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1 Evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile in viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este realativ stabilă , deși de-a lungul timpului au avut loc schimbari importante ale suprafetei pamântului și este posibil sa apara in timp mici modificari ale ofertei și calitatii terenului , aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii il evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizari tind spre echilibru . Dacă ofertă scade iar cererea ramâne stabilă sau creste , cresc și prețurile . În mod contrar , prețurile scad in situația in care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea ramâne stabilă sau descrește.
  Dezechilibrele temporare intre ofertă și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește .Pretul proprietații reflectă această legatură .
  Valoarea de piață este in general , pretul cel mai probabil pe care piața il poate susține. In final echilibrul dintre chirie , preț și valoarea terenului se va restabili; daca toți ceilalti factori ramân constanți , chiriile vor crește sau prețurile vor scadea.
  Valoarea terenului este afectată in mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă , dar, cea care determina in final valoarea pe o anumita piață , este utilizarea economica a amplasamentului .
- **Principiul substituției** – un cumparator nu va plati mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic , și arată ca cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci cand diferitele elemente ale unui mix economic sunt in stare de echilibru , valoarea este susținută; atunci cand echilibrul nu este stabil , valoarea se modifica.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului . Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare . Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată .

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul . În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung .

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- mărimea
- forma
- deschiderea la accesul principal
- solul
- localizarea
- orientarea față de vânt, de punctele cardinal; priveliștea
- caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament in momentul in care este delimitat fizic și amenajat astfel încat ca fie pregatit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atat de amenajari interne (nivelare , lucrari de peisagistica, pavarea , racordarea la retele de alimentare cu apa , gaz , electricitate , internet , telefonie); cat și amenajari externe (Strazi , rampe , trotuare , rigole , canalizare , liniile de racordare la retele de utilitați)

Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
  - Extracția de pe piață
  - Alocarea (proporția)
  - Tehnica capitalizarii venitului
    - Capitalizarea directă : metoda reziduală.
    - Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii și dezvoltarii.

Evaluarea terenului prin comparatia directă .

Comparația directă poate fi folosită pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Este cea mai utilizata metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vânzari ale terenurilor comparabile .

În aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate in considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările și ofertele active ; identifică asemănările și diferențiere dintre aceste date ; sortează informațiile in funcție de relevanța lor ; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate , condițiile de finanțare, condițiile de vânzare(motivația) , cheltuieli efectuate imediat dupa cumpărare , condițiile de piață (schimbările in timp) , localizarea, caracteristicile fizice , unitatile disponibile și zonarea .

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale :

1) **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2) **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate
3) **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat
4) **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "*fișei de colectare a informațiilor de piață*", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferite spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

6.2 Evaluarea proprietații imobiliare in Abordarea prin piață.

Abordarea prin piata cunoscuta și sub denumirea de **COMPARAȚIA DIRECTĂ** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietații subiect , prin analiza comparativă cu proprietați similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate. Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietații imobiliare de evaluat este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietati imobiliare , atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii și/sau oferte recente credibile .

Aplicarea metodei comparatiei directe pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se poate face prin:

a. **tehnicile cantitative:**
   - ✓ analiza pe perechi de date;
   - ✓ analiza datelor secundare;
   - ✓ analiza statistică;
   - ✓ analiza costurilor;

b. **tehnicile calitative:**
   - ✓ analiza comparațiilor relative;
   - ✓ analiza tendințelor;
   - ✓ analiza clasamentului;
   - ✓ interviuri.

Analiza pe perechi de date - constă intr-un proces in care două sau mai multe tranzacții de piață/oferte de piață sunt comparate pentru a se obtine o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Elementele de comparatie sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționarii și ale proprietății , care determină diferențele dintre prețurile proprietaților imobiliare comparabile.

Elementele de comparatie recomnadate includ , fără a se limita la acestea :

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuieli necesare imediat dupa cumpărare;
- condițiile de piață – reflectă modificările pieței de la data tranzacției ;
- localizarea,
- caracteristicile fizice precum : dimensiunea , caracteristicile solului , accesul , calitatea constructiei , condiția/starea acesteia ;
- caracteristicile economice cum ar fi: rata cheltuielilor , clauzele de inchiriere , managementul structura chiriașilor ;
- utilizarea – adica zonarea , drepturile de acces la apa și riverane , mediul inconjurator , legislația din domeniul construcțiilor , zonele inundabile ;
- componentele non imobiliare ale proprietații – cum ar fi fondul comercial , bunurile mobile , francizele , marcile comerciale .

S-a aplicat ca **metodă analiza pe perechi de date** prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totala brută ca procent din prețul de vânzare cea mai

mică. Informatiile privind ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila și proprietatea de evaluat. .

6.3 Evaluarea proprietații imobiliare in Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost a construcțiilor este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietații construcții , prin stabilirea costului de înlocuire brut a construcțiilor din care se scad deprecierile fizice, funcționale și externe ale construcțiilor .

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimarii valorii de piață a proprietătii imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-au aplicat : abordarea prin comparații de piață , abordarea prin costuri și abordarea prin venit.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori , bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante și ea reprezintă cel mai probabil preț obtenabil într-o tranzacție obiectivă. Rezultatele obținute în timpul procesului de evaluare asupra imobilului, au avut în vedere ipotezele care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare.

S-a estimat valorea justă a construcțiilor aplicandu-se abordarea prin cost :

1. Valoarea justă construcții din abordarea prin cost : **1.514.607 lei** .

Criteriile care le-am folosit in stabilirea opiniei finale, clară și fundamentată asupra valorii au fost; **credibilitatea , relevanta și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate in considerare**.

Credibilitatea

Abordarea mai credibila privind proprietatea imobiliară evaluată ținând cont de scopul evaluării, informațiile oferite de piață și utilizarea de casă rezidențială unifamilială este **abordarea prin piata** (cei care cumpără acest gen de locuință doresc sa locuiască in ele).

Relevanta

Conform analizei de piață și a informatiilor oferite , a calculelor utilizate cea mai mare relevanta o are abordarea prin piață , fata de abordarile prin venit și cost ; deoarece se conformează cel mai bine cu proprietatea subiect.

Adecvarea informațiilor

Cantitatea de informații furnizate de comparabile pentru abordarea prin piață sunt mai adecvate și consistente dar nu cu mult fata de abordarea prin venit ; aceasta situație se datorează dezvoltării zonei din care face parte proprietatea subiect.

Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect .

Am considerat abordarea in evaluare **prin comparatii de piață** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluarii și a cantitătii și calitătii informațiilor furnizate în legatură cu proprietatea subiect , cât și cu proprietățile similiare, precum și tehnicile folosite in abordarea pentru stabilirea valorii de piață.

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

Valoarea justă totală

1.514.607 lei (respectiv 311.046 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de 31.12.2020) .

MUZEUL MUNICIPAL BEIUȘ

Valoarea justă

1.488.620 lei (respectiv 305.709 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de 31.12.2020) .

CLĂDIRE ANEXĂ LA MUZEUL MUNICIPAL BEIUȘ

Valoarea justă

25.987 lei (respectiv 5.337 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de 31.12.2020) .

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția acestuia referitor la cel mai probabil preț obtenabil într-o tranzacție obiectivă și nepărtinitoare încheiată în condițiile de vânzare specificate , valoarea nu conține obligațiile de mediu .

ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea EP1
• ANEVAR •

CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC

CLADIRE PARTER CU DESTINATIA DE MUZEU .

Proprietar : MUNICIPIUL BEIUS, JUD. BIHOR .

Adresa obiectiv : BEIUS , PIATA SAMUIL VULCAN NR. 1 .

Data evaluarii : 31.12.2020 .

Suprafața construită Sc (mp) = 596.1

Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 1,192.2

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2020 - 2021	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.000	1.000		
Infrastructură								
1	**Planseu cu boltisoare**	596.1	3,197.8	1,906,144.6	1.000	1.000	1.1454	**2,183,298.0**
	Total							**2,183,298.0**
Suprastructură / Structură								
1	**Zidarie portanta cu plan-**	1,192.2	2,049.9	2,443,808.8	1.000	1.000	1.6633	**4,064,787.2**
	se de boltisoare							
	Total							**4,064,787.2**
Finisaj interior-exterior								
1	**Finisaj interior cu stucaturi**	596.1	3,672.5	2,189,103.8	1.000	1.000	1.512	**3,308,830.4**
	ancadramente si profile .							
2	**Fatada simpla**	596.1	722.6	430,727.4	1.000	1.000	1.211	**521,697.0**
	Total							**3,830,527.4**
Instalații electrice								
1	**Instalatie electrica.**	596.1	126.7	75,523.3	1.000	1.000	1.453	**109,712.8**
	Total							**109,712.8**
Învelitori								
1	**Tigla profilata**	596.1	363.4	216,615.5	1.000	1.000	1.362	**295,095.3**
	Total							**295,095.3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								**10,483,420.6**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								**8,793.6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								**8,809,597.2**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCIU
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea EPI
ANEVAR

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	**7,389.6**

CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC

CLADIRE PARTER CU DESTINATIA DE ANEXA .

Proprietar : MUNICIPIUL BEIUS, JUD. BIHOR .

Adresa obiectiv : BEIUS , PIATA SAMUIL VULCAN NR. 1 .

Data evaluarii : 31.12.2020 .

Suprafața construită **Sc (mp) = 64.1**

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) = 64.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2020 - 2021	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.000	1.000		
Suprastructură / Structură								
1	**7ZIDCAR24PFS**	64.1	638.2	40,889.5	1.000	1.000	1.6341	**66,817.5**
Total								**66,817.5**
Finisaj interior-exterior								
1	**Fatada simpla**	64.1	656.9	42,107.3	1.000	1.000	1.500	**63,160.9**
Total								**63,160.9**
Învelitori								
1	**Tigla profilata**	64.1	363.4	23,283.0	1.000	1.000	1.362	**31,718.5**
Total								**31,718.5**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								**161,696.9**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								**2,523.8**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								**135,879.8**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								**2,120.8**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializare
ANEVAR

Data de referinta a evaluarii	31/12/2020	Curs BNR	4.8694

ABORDAREA PRIN COST - Fisa cladirii

Denumire	MUZEUL MUNICIPAL		
Adresa	PIATA SAMUIL VULCAN NR. 1 .		
Utilizare	nerezidential	Stare tehnica	buna
Mediu de folosinta	normal	An PIF	1850 .
Descrierea cladirii	Infrastructura	Piatra	
	Structura	Caramida .	
	Inchideri si acoperis	Inchideri de caramida, sarpanta lemn si invelitoare de tigla	
	Finisaje	Medii	
	Instalatii electrice	Existente si racordate la reteaua publica	
	Instalatii apa	Existente si racordate la reteaua publica	
	Instalatii canalizare	Existente si racordate la reteaua publica	
	Instalatii termice		
Aria construit desfasurata (A_c) - m	1,192.16	Regim inaltime imobil	D+P
Aria utila (A_u) - m^2		Aria utila totala (A_{ut}) - m^2	

Determinarea varstei efective	An de referinta		septembrie 2021	
	A_{cd} (m^2)	An PIF	Varsta (ani)	Contributie
Cladire initiala	**1,192.16**	**1850**	**171.00**	**171.00**
Total	1,192.16	V_{ef}		***171.00***

Determinarea tipului cladirii conform Tabele		
Grupa	1	*Constructii*
Subgrupa	1.6	*Constructii de locuinte si social-culturale .*

Determinarea deprecierii fizice normale	V (ani)		D %	
	75.00		75.00%	
	D_{fn} %			***75.00%***

CIB (eur/m^2)	**931**	**CIB (lei/m^2)**	**7,390**
Sursa CIB	Catalog IROVAL		

CIB (eur)	**1,809,175**	**CIB (lei)**	**8,809,597**
Depreciere fizica %	75.00%		
Depreciere fizica	**1,356,881**	**Dfz (lei)**	**6,607,198**
Depreciere functionala %	25.00%		
Depreciere functionala	**452,294**	**Dfc (lei)**	**2,202,399**
Depreciere cumulata %	81.25%		
Depreciere totala (eur)	**1,469,955**	**Dt (lei)**	**7,157,798**
$V_{impozabila}$ (eur)	339,220	**$V_{impozabila}$ (lei)**	1,651,799

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUȚ
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializare: EPI
ANEVAR

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	1,385.55 lei	285 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pt CIB (lei/mp)				1,385.55 lei	285 €

Data de referinta a evaluarii	31/12/2020	Curs BNR	4.8694

ABORDAREA PRIN COST - Fisa cladirii

Denumire	CLADIRE ANEXA LA MUZEUL MUNICIPAL		
Adresa	PIATA SAMUIL VULCAN NR. 1 .		
Utilizare	nerezidential	Stare tehnica	buna
Mediu de folosinta	normal	An PIF	1950 .
Descrierea cladirii	Infrastructura	Piatra	
	Structura	Caramida .	
	Inchideri si acoperis	Inchideri de caramida, sarpanta lemn si invelitoare de tigla	
	Finisaje	medii	
	Instalatii electrice		
	Instalatii apa		
	Instalatii canalizare		
	Instalatii termice		
Aria construit desfasurata (A_c) - m	64.07	Regim inaltime imobil	P
Aria utila (A_u) - m^2		Aria utila totala (A_{ut}) - m^2	

Determinarea varstei efective	An de referinta		septembrie 2021	
	A_{cd} (m^2)	An PIF	Varsta (ani)	Contributie
Cladire initiala	**64.07**	**1950**	**71.00**	**71.00**
Total	64.07	V_{ef}		***71.00***

Determinarea tipului cladirii conform Tabele		
Grupa	1	*Constructii*
Subgrupa	1.6	*Constructii de locuinte si social-culturale .*

Determinarea deprecierii fizice normale	V (ani)		D %	
	65.00		75.00%	
	D_{fn} %			***75.00%***

CIB (eur/m^2)	**313**	**CIB (lei/m^2)**	**2,121**
Sursa CIB	Catalog IROVAL		

CIB (eur)	27,905	CIB (lei)	135,880
Depreciere fizica %		75.00%	
Depreciere fizica	20,929	Dfz (lei)	101,910
Depreciere functionala %		15.00%	
Depreciere functionala	4,186	Dfc (lei)	20,382
Depreciere cumulata %		78.75%	
Depreciere totala (eur)	21,975	Dt (lei)	107,005
$Vjust_a$ (eur)	5,930	Vjusta (lei)	28,874

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializare EPI
• ANEVAR •

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	450.66 lei	93 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pt CIB (lei/mp)				450.66 lei	93 €

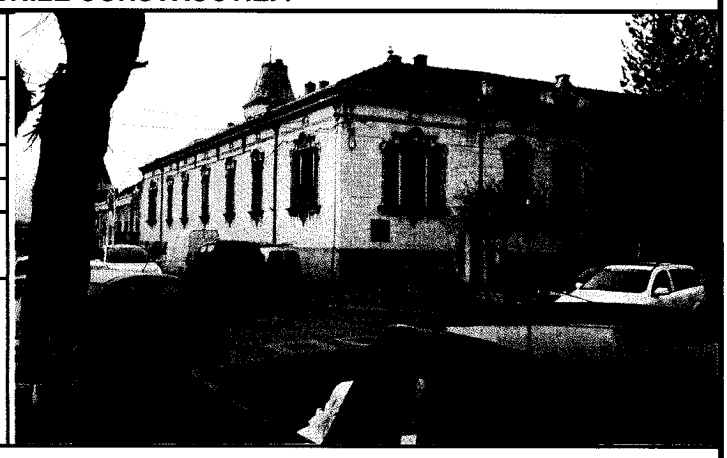
FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
MUZEUL MUNICIPAL BEIUS .

aflat in domeniul public al municipiului Beius .

Data evaluarii : 31.12.2020.
Cursul valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,8694 lei (B.N.R.)
4.8694

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Muzeul municipal Beius .
Destinatia	Monument istoric .
Nr. inventar	
Data PIF	1850
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 1192,16 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatie din piatra, pereti - zidarie portanta cu plansee de boltisoare, invelitoare - tigla profilata .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Cataloage Matrix Rom .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	8,809,597.20 (7389,6 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	75
	Depreciere functionala	Dfunct	%	25
	Depreciere externa	Dext	%	10
	Formula : CIN = CIB x (1-Dfiz) x (1-Dfunct) x (1-Dext) .			
	Valoarea (lei) : 1488619,53			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (lei) .		1488619.53		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		0		
Valoarea de piata/justa constructie speciala (euro) .		305709.026		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		**1488619.53**	**1,488,620** rotund	
Valoarea de piata/justatotal imobil (euro) .		**305709.026**	**305,709** rotund	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimatia Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea EF1
ANEVAR

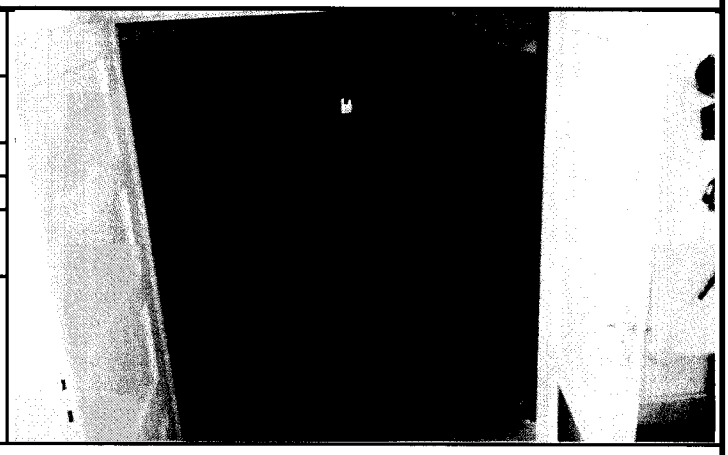
FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CLADIRE ANEXA LA MUZEUL MUNICIPAL BEIUS .

aflata in domeniul public al municipiului Beius .

Data evaluarii :	31.12.2020.
Cursul valutar la data evaluarii :	1 euro = 4,8694 lei (B.N.R.) 4.8694

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Cladire anexa la muzeul municipal Beius .
Destinatia	Anexa la monument istoric .
Nr. inventar	
Data PIF	1950
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 64,07 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatie din piatra, pereti - caramida arsa, invelitoare - tigla profilata .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Cataloage Matrix Rom .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	135,879.80 (2120,8 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	75
	Depreciere functionala	Dfunct	%	15
	Depreciere externa	Dext	%	10
	Formula : CIN = CIB x (1-Dfiz) x (1-Dfunct) x (1-Dext) .			
	Valoarea (lei) : 25987,01			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (lei) .		25987.01		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		0		
Valoarea de piata/justa constructie speciala (euro) .		5336.79919		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		**25987.01**	**25,987**	rotund
Valoarea de piata/justatotal imobil (euro) .		**5336.79919**	**5,337**	rotund

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TOCUT
TEODOR SORIN
Legitimația Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea: EP1
ANEVAR