

RAPORT DE EVALUARE

Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, jud. Bihor.

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

**ÎNTOCMIT : ing. TOCUT TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .**



VAȘCĂU - OCTOMBRIE 2021

Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, jud. Bihor, vă comunic următoarele :

- proprietatea evaluată reprezintă : Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, 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 – 301.260 lei**

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

Vjustă = 301.260 lei (respectiv 61.868 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 informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din municipiul Beiuș .

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România .

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



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, jud. Bihor .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimația 16679 .
Identificarea clientului	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Scopul evaluării	Raportare financiară .
Tipul valorii	Valoarea justă .
Adresa proprietatii	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, 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 tehnică	Bună.
Ipoteze și ipoteze speciale	În conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop .
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluarea a bunurilor Ediția 2020
Valori juste estimate rezultate	- Valoarea justă în abordarea prin piață și cost – 301.260 lei, respectiv 611.868 euro .
Data evaluării	31.12.2020 .
Curs BNR €/lei	4,8694 Lei/€ .

Tinând cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în *opinia evaluatorului* valoarea justă a proprietății evaluate, la data de 31.12.2020, este:

Valoarea justă totală = 301.260 lei .

Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății 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 construcției.....	9
3.5. Istoricul proprietății 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 pieței	11
4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice	11
5. Analiza celei mai bune utilizări.....	12
5.1 Testul de permisivitate legală	12
5.2 Testul pentru posibilitatea fizică.....	13
5.3 Testul pentru fezabilitatea financiară.....	13
5.4 Testul profitabilității maxime	13
5.3 Concluzii privind analiza CMBU	13
6. Evaluarea proprietății imobiliare	14
6.1 Evaluarea terenului în abordarea prin piață	14
6.2 Evaluarea proprietății teren în abordarea prin piață	18
6.3 Evaluarea proprietății construcției în 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 „ Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, jud. Bihor “ ; în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUT TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmățiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele special prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată 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 față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în 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 legătură 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 în conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostintele și experienta necesara indeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoana cu exceptia celor mentionate în raport nu mi-a acordat asistenta profesionala în elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost facuta în calitate de evaluator extern independent.

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizică autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului „ *Raport de evaluare pentru Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, jud. Bihor .*”

Având în vedere profesia de bază inginer topograf cu desfășurarea activității în domeniul cadastrului și a publicității imobiliare îmi completează competența și experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv și imparțial .

Evaluarea a fost făcută în 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 evaluării .

Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, 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 , în 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 Internaționale de Evaluare IVS 2018 „ **Valoarea justă** reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării .”

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

2.6 Data evaluării , data inspecției , data raportului .

Proprietatea imobiliară 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 31.12.2021 .

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a făcut personal o inspecție a proprietății de evaluat, ocazie cu care s-a luat la cunoștință 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 în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător înafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietății respectiv terenul are condiții normale de fundare, nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor geotehnice, ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare a limitelor proprietății, nici nu a verificat dacă limitele gardurilor respectă întocmai coordonatele din planul de amplasament, acestea fiind considerate a fi corecte.
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunurilor la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport.
- Documentațiile tehnice puse la dispoziție se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării 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 utilitățile: alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică sunt conforme unor utilizări normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul.

2.10 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare.

Acest raport este confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

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

Conținutul acestui raport, atât în 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 să depună marturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesară semnatura originală

2.11 Declarația conformității cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit în 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 vânzării, 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 populație 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 „ *Casina Română și clădire anexă, situate în municipiul Beiuș, Calea Bihorului nr. 7, 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 curți construcții cu construcții , terenul fiind împrejmuit .

3.3 Descrierea terenului .

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

3.4 Descrierea construcțiilor .

Proprietatea imobiliară are un număr de 3 obiective .

3.5 Istoricul proprietății subiect.

Obiectivele au fost dobândite de către municipiul Beiuș, jud. Bihor, prin construire .

4. ANALIZA PIETEI 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 în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .

Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare , fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea , raritatea , dorința și puterea de cumpărare .**

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

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietății de evaluat

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

4.2 Delimitarea pieței 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 (cumpărători) pentru proprietatea subiect . Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

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

4.4 Analiza ofertei.

Ofertă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare . Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intra și proprietatea subiect , care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

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

Pentru a analiza ofertă pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare teren pentru construcția de case competitive , disponibile pe piață:

Prețuri de terenuri oferite spre vânzare în zonă :

- Minim 25 €/mp
- Maxim 40 €/mp

4.5 Analiza echilibrului pieței .

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății 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 începe să crească înainte de începerea noii construcții (care se cere și se arată a fi necesară). Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci în general pe termen scurt piețele se află în dezechilibru.

Comparând cererea existentă și potențială cu ofertă curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de locuințe.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță 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 creștere a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Cu o ocazie a inspecției efectuate s-au identificat mai multe amplasamente cu proprietăți similare celei evaluate .

4.6 Concluzii privind analiza pieței specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și ofertă și ar putea fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni .

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în 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* “

În analiza celei mai bune utilizari se considera mai întâi utilizările probabile în 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 în mod rezonabil

În 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 acestora este în medie de 130 mp.
- În imediata vecinătate există puține locuri libere ; acestea devin mai numeroase în zona periferică cartierului ;
- S-au identificat și amplasamente în curs de dezvoltare , pe acestea sunt în construire locuințe unifamiliale cu P+M ,unele dintre acestea fiind realizate de către dezvoltatori (care urmărește să fie vândute) , iar altele direct de către proprietarii terenurilor care le construiesc în regie proprie.
- În zona nu s-au identificat construcții cu alte utilizări , în afara celei pentru proprietate rezidențială casa de locuit unifamilială . De altfel , se apreciază ca numărul relativ mic de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine mici , sedii ale unor firme de prestări servicii sau birouri . Se apreciază ca aceste dezvoltări pot să apară doar conjunctural.

Ca urmare , singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

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

5.1 Testul permisivității legale

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării .

Se analizează orice restricții prevăzute în reglementările urbanistice , normativele din domeniul construcțiilor , legislația privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic , normele de igienă și sănătate publică ,reglementările de mediu , reglementări privind obiectivele cu riscuri tehnologice sau de infrastructură.

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială unifamilială este permisă legal am analizat reglementărilor de urbanism în zonă .

De asemenea , observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal continuarea utilizării 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, suprafața, capacitatea portantă a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic).

Capacitatea portantă a terenului poate împiedica anumite utilizări ale proprietății imobiliare sau le poate face foarte scumpe , cum ar fi cazul clădirilor cu regim mare de înălțime, cu subsoluri pe mai multe nivele.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerate mai profitabile.

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

Concluzie:

- Continuarea utilizării 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 financiară

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior (premise legal și fizice) sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire/edificare în cazul terenului liber.

Era **fizic posibilă și legal permisă** (conform reglementărilor 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 existentă și se poate **menține pe termen lung**.

5.4 Testul profitabilității maxime.

Dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, **cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului** . CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

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

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **proprietate cu construcții având funcțiune socială** .
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final - **persoane** care doresc să-și cumpere o asemenea proprietate .
- **dezvoltarea ideală:**
 - ➡ - **utilizare ca teren cu construcții având 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 în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă, deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calitatii terenului, aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
Dezechilibrele temporare între ofertă și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește. Prețul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.
- **Principiul substituției** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci când diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

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 în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare, lucrări de peisagistică, pavarea, racordarea la rețele de alimentare cu apă, gaz, electricitate, internet, telefonie); cât și amenajări externe (Străzi, rampe, trotuare, rigole, canalizare, liniile de racordare la rețele de utilități)

Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

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

Evaluarea terenului prin comparația directă .

Comparația directă poate fi folosită pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări ale terenurilor comparabile .

În aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în 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 în 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 după cumpărare , condițiile de piață (schimbările în timp) , localizarea, caracteristicile fizice , unitățile 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 proprietății imobiliare în Abordarea prin piață.

Abordarea prin piața cunoscută și sub denumirea de **COMPARAȚIA DIRECTĂ** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect , prin analiza comparativă cu proprietăți 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 proprietății imobiliare de evaluat este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare , atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile .

Aplicarea metodei comparației 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 într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață/oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății , care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate includ , fără a se limita la acestea :

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață – reflectă modificările pieței de la data tranzacției ;
- localizarea,
- caracteristicile fizice precum : dimensiunea , caracteristicile solului , accesul , calitatea construcției , condiția/starea acesteia ;
- caracteristicile economice cum ar fi: rata cheltuielilor , clauzele de închiriere , managementul structura chirieșilor ;
- utilizarea – adică zonarea , drepturile de acces la apă și riverane , mediul înconjurător , legislația din domeniul construcțiilor , zonele inundabile ;
- componentele non imobiliare ale proprietății – cum ar fi fondul comercial , bunurile mobile , francizele , marcele comerciale .

S-a aplicat ca **metodă analiza pe perechi de date** prin exprimarea unor ajustări 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. Ajustările 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 totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai

mică. Informațiile privind ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. .

6.3 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin cost.

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

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății 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 obținabil 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 valoarea justă a construcțiilor aplicându-se abordarea prin cost :

1. Valoarea justă construcții din abordarea prin cost : **301.260 lei** .

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

Credibilitatea

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

Relevanta

Conform analizei de piață și a informațiilor oferite , a calculelor utilizate cea mai mare relevanta o are abordarea prin piață , fata de abordările 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 în evaluare **prin comparații de piață** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect , cât și cu proprietățile similare, precum și tehnicile folosite în abordarea pentru stabilirea valorii de piață.

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

**Valoarea justă totală
301.260 lei (respectiv 61.868 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de
31.12.2020) .**

CASINA ROMÂNĂ BEIUS

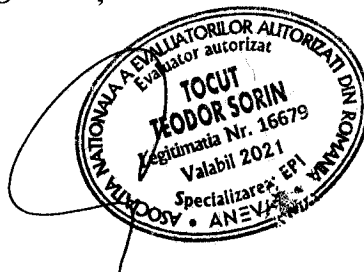
**Valoarea justă
295.169 lei (respectiv 60.617 euro la cursul de 4,8694 lei/euro la data de
31.12.2020) .**

CLĂDIRE ANEXĂ LA CASINA ROMÂNĂ BEIUS

**Valoarea justă
6.091 lei (respectiv 1.251 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 obținabil 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
Legitimția nr. 16679 .**



CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC

CLADIRE DEMISOL+PARTER CU DESTINATIA MONUMENT ISTORIC .

Proprietar : MUNICIPIUL BEIUS, JUD. BIHOR .

Adresa obiectiv : CASINA ROMANA BEIUS , CALEA BIHORULUI NR. 7 .

Data evaluarii : 31.12.2020 .

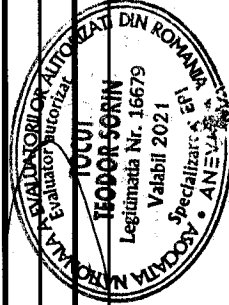
Suprafața construită

$$Sc \text{ (mp)} = 226.4$$

Suprafața desfașurată construită

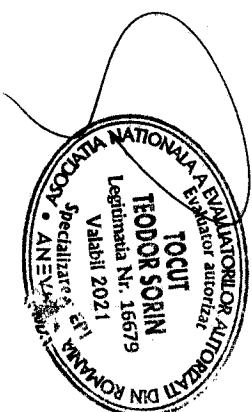
$$Sdc \text{ (mp)} = 452.7$$

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	Zidarie portanta cu plan-se de boltisoare	452.7	2,049.9	928,071.7	1.000	1.000	1.6633	1,543,661.7
	Total							1,543,661.7
Finisaj interior-exterior								
1	Finisaj interior cu stucaturi	226.4	3,672.5	831,343.8	1.000	1.000	1.512	1,256,576.2
	ancadramele si profile .							
2	Fatada cu finisaje simple	226.4	149.4	33,819.7	1.000	1.000	1.500	50,729.5
	Total							1,307,305.7
Instalații electrice								
1	Instalație electrica.	452.7	126.7	57,362.2	1.000	1.000	1.453	83,330.0
	Total							83,330.0
Instalații sanitare								
1	Instalație sanitara .	226.4	44.9	10,164.0	1.000	1.000	1.441	14,645.3
	Total			0.0				14,645.3
Învelitori								
1	INVTIG	226.4	363.4	82,262.9	1.000	1.000	1.362	112,066.7
	Total							112,066.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
								2,572,276.8



TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE/IMP)

5,681.6



CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC

CLADIRE ANEXA LA CASINA ROMANA .

Proprietar : MUNICIPIUL BEIUS, JUD. BIHOR .

Adresa obiectiv : BEIUS , CALEA BIHORULUI NR. 7 .

Data evaluarii : 31.12.2020 .

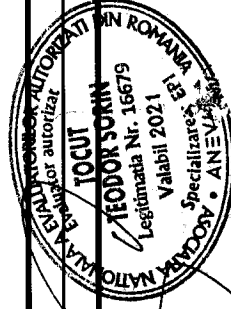
Suprafața construită

Suprafața desfașurat construită

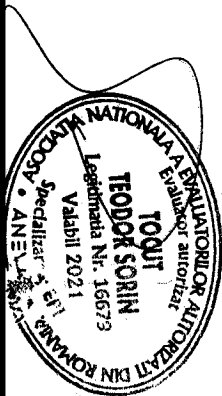
Sc (mp) = 19.4

Sdc (mp) = 19.4

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		D	E		
							1.000	1.000	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură										
1	7ZIDCAR24PFS	19.4	638.2		12,406.6	1.000	1.000	1.000	1.6341	20,273.6
Total										20,273.6
Finisaj interior-exterior										
1	Finisaje simple	19.4	149.4		2,904.3	1.000	1.000	1.000	1.500	4,356.5
Total										4,356.5
Instalații electrice										
1	Instalație electrica.	19.4	126.7		2,463.0	1.000	1.000	1.000	1.453	3,578.1
Total										3,578.1
Instalații sanitare										
1	Instalație sanitara .	19.4	44.9		872.9	1.000	1.000	1.000	1.441	1,257.7
Total					0.0					1,257.7
Învelitori										
1	ÎNVTIG	19.4	363.4		7,064.5	1.000	1.000	1.000	1.362	9,624.0
Total										9,624.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)										
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)										39,089.9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)										2,010.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)										32,848.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)										1,689.7



CIB (eur)	528,253	CIB (lei)	2,572,277
Depreciere fizica %		85.00%	
Depreciere fizica	449,015	Dfz (lei)	2,186,435
Depreciere functionala %		15.00%	
Depreciere functionala	79,238	Dfc (lei)	385,842
Depreciere cumulata %		87.25%	
Depreciere totala (eur)	460,901	Dt (lei)	2,244,312
Vjust _a (eur) 67,352		Vjusta (lei) 327,965	

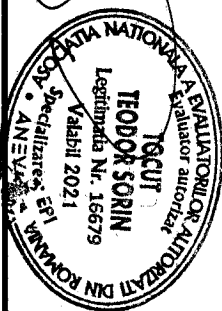


Reconciliere valori surse cost				
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie
Catalog IROVAL	724.40 lei	149 €	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pt CIB (lei/mp)				724.40 lei
				149 €

Data de referinta a evaluarii		31/12/2020		Curs BNR		4.8694	
ABORDAREA PRIN COST - Fisa cladirii							
Denumire		ANEXA LA CASINA ROMANA					
Adresa		BEIUS , CALEA BIHORULUI NR. 7 .					
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		INFERIOARE			
		Instalatii electrice		Existente si racordate la reteaua publica			
		Instalatii apa					
		Instalatii canalizare					
Instalatii termice							
Aria construit desfasurata (A _c) - m ²		19.44		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			
Cladire initiala		A _{cd} (m ²)		An PIF		Varsta (ani)	
		19.44		1950		71.00	
						66.00	
Total		19.44		V _{ef}		66.00	
Determinarea tipului cladirii conform Tabele							
Grupa		1		Constructii			
Subgrupa		1.6		Constructii de locuinte si social-culturale .			
Determinarea depreciarii fizice normale		V (ani)		D %		D %	
		65.00		75.00%		75.00%	
CIB (eur/m ²)		809		CIB (lei/m ²)		1,690	
Sursa CIB		Catalog IROVAL					

Cladirea cu nr. crt. 1 conform Anexa 1

CIB (eur)	6,746	CIB (lei)	32,849
Depreciere fizica %		75.00%	
Depreciere fizica	5,059	Dfz (lei)	24,636
Depreciere functionala %		15.00%	
Depreciere functionala	1,012	Dfc (lei)	4,927
Depreciere cumulata %		78.75%	
Depreciere totala (eur)	5,312	Dt (lei)	25,868
Vjust _a (eur)	1,434	Vjusta (lei)	6,980



Reconciliere valori surse cost				
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie
Catalog IROVAL	359.79 lei	74 €	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pt CIB (lei/mp)				359.79 lei
				74 €

**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CASINA ROMANA 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	Casina Romana Beius .
Destinatia	Monument istoric .
Nr. inventar	
Data PIF	1871
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 452,74 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)	2,572,276.80 (5681,6 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	85
	Depreciere functionala	Dfunct	%	15
	Depreciere externa	Dext	%	10
	Formula : CIN = CIB x (1-Dfiz) x (1-Dfunct) x (1-Dext) .			
	Valoarea (lei) : 295168,76			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (lei) .	295168.76			
Valoarea de piata/justa teren (lei) .	0			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (euro) .	60617.0699			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	295168.76	295,169 rotund		
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	60617.0699	60,617 rotund		
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN 			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CLADIRE ANEXA LA CASINA ROMANA BEIUS .**

aflata in domeniul public al municipiului Beius .

Data evaluarii :

31.12.2020.

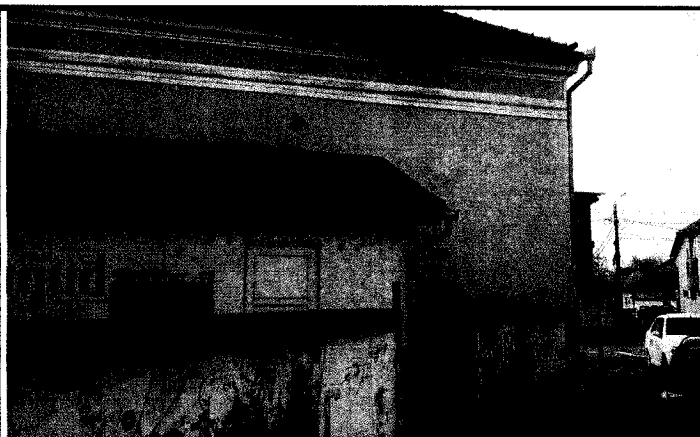
Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,8694 lei (B.N.R.)

4.8694

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Cladire anexa la Casina Romana Beius .
Destinatia	Anexa la monument istoric .
Nr. inventar	
Data PIF	1950
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 19,40 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)	32,848.60 (1689,7 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	75
	Depreciere functionala	Dfunct	%	15
	Depreciere externa	Dext	%	10
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{funct}) \times (1 - D_{ext})$.			
	Valoarea (lei) : 6091,04			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (lei) .	6091.04			
Valoarea de piata/justa teren (lei) .	0			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (euro) .	1250.88101			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	6091.04	6,091 rotund		
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	1250.88101	1,251 rotund		
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SCRIPIA			

