ANEXA NR. 5

RAPORT DE EVALUARE

Arbore platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în mun. Beiuș, Calea Bihorului, 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
Legitimatia Nr. 16679
Valabil 2021
Specializarea: EP1
ANEVAR

VAȘCĂU - OCTOMBRIE 2021

Către

MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR

Referitor la evaluarea arborelui platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : *arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor* ;
- obiectivul îl reprezintă *arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor* ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de juste a obiectivului pentru raportare financiară ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 22 octombrie 2021,
- metoda de evaluare aplicată:
  - ✓ **Evaluarea prin abordarea prin cost – 15.000 lei – 3.032 euro .**

Ca rezultat al aplicării metodelor de evaluare menționate s-a obținut valoarea justă a proprietatii imobiliare evaluate, ***care este valoarea ce va folosi la raportarea financiară*** după cum urmează :

$V_{justă}$ = <u>15.000 lei</u> (respectiv <u>3.032 euro</u> la cursul de 4,9472 lei/euro la data de 25.10.2021) .

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 structurii și stării actuale a construcțiilor .

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: EPI
• ANEVAR •

Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimatia 16679 .
Identificarea clientului	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR .
Scopul evaluării	Stabilirea valorii juste pentru raportare financiară .
Tipul valorii	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii	Municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor
Date referitoare la inscrierea proprietății in doc. de publicitate imobiliară	Arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor .
Proprietarul imobilului	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR .
Sarcini cu care este grevat imobilul	Nu sînt sarcini .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate este absolut , Proprietatea nu este 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 estimate rezultate	**Valoarea redevenței in abordarea prin cost – 15.000 lei – 3.032 euro .**
Data evaluării	25.10.2021 .
Curs BNR €/lei	4,9472 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 de piață a proprietății evaluate, la data de 25.10.2021, este:

Valoarea justă = 15.000 lei – 3.032 euro .

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..... 6
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..... 7
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 constructiei..... 9
3.4. Istoricul proprietatii subiect 9

4. Evaluarea proprietății imobiliare 10

4.1 Evaluarea proprietății construcții in abordarea prin cost 10

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 10

6. Anexe . .....

6.1 Tabelul de calcul al costului de înlocuire net .
6.2 Releveul spațiului .
6.3 Poze ale construcției .

1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea ,, Arborelui platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, 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
Legitimația 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 al arborelui platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, 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 de piață a proprietăților imobiliare pentru raportare financiară .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este *: arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, 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 suma la care poate fi tranzactionat (schimbat) un activ sau decontata o datorie, de bunavoie, intre parti aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii in care pretul este determinat obiectiv.*"

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 la data de : 22.10.2021 .

Perioada evaluării : **22.10.2021 – 25.10.2021** .

Data raportului : 25.10.2021 .

Curs Euro la data evaluării 1 € = 4,9472 lei (Curs BNR) .

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 de apartenența la domeniul public al municipiului Beiuș .

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:

- Cataloagele de cost IROVAL ;
- Informațiile aflate la data inspecției ; .
- Releveele spațiilor ;
- Inventarul domeniului public al municipiului Beiuș .

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 10.000 locuitori .

Drumul național care trece prin Beiuș este : DN 76 Oradea - Deva .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ *Arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor* " .

In zonă sunt instituții publice .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din stradă .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, TV cablu, Internet.

3.2 Descrierea situatiei juridice .

Proprietatea imobiliară de evaluat este „ *Arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, 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 .*

Imobilul nu are sarcini .

Date privind documentația cadastrală

- Nu este cazul .
- Categoria de folosință a terenului este parc-zonă verde , terenul fiind neîmprejmuit .

3.3 Descrierea arborelui .

Proprietatea imobiliară are un număr de 1 arbore platan (Platanus acerifolia) – monument istoric, situat în municipiul Beiuș, Calea Bihorului, jud. Bihor, cu un diametru de 1,70 m la h = 1,30 m, o înălțime de cca 20 m și un volum de cca 30 mc .

3.4 Istoricul proprietății subiect.

Arborele platan (Platanus acerifolia) – monument istoric are o vîrstă de cca 120 ani .

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Evaluarea proprietații imobiliare in Abordarea prin cost .

Evaluarea obiectivelor prin abordarea prin cost .

Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează valoarea obiectivului căreia i se aplică depreceri fizice datorate vechimii , ținînd cont de componența structurală a acestuia .

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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 valoarea justă aplicandu-se abordarea prin cost :

1. **Valoarea justă a obiectivului din abordarea prin cost : - 15.000 lei respectiv 3.032 euro .**

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 credibilă privind proprietatea imobiliară evaluată ținând cont de scopul evaluării, informațiile oferite de piață și utilizarea pentru agrement este **abordarea prin cost** .

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 metoda abordării prin cost** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii juste , datorită scopului evaluarii și a cantitătii și calitătii informațiilor furnizate în legatură cu proprietatea subiect .

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

Valoarea justă este de :
15.000 lei – respectiv 3.032 euro (la cursul de 4,9472 lei/1 euro la data de 25.10.2021) .

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 conține TVA și nu conține obligațiile de mediu .

Anexe la prezentul raport :

- fișa de prezentare și evaluare a obiectivului.

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

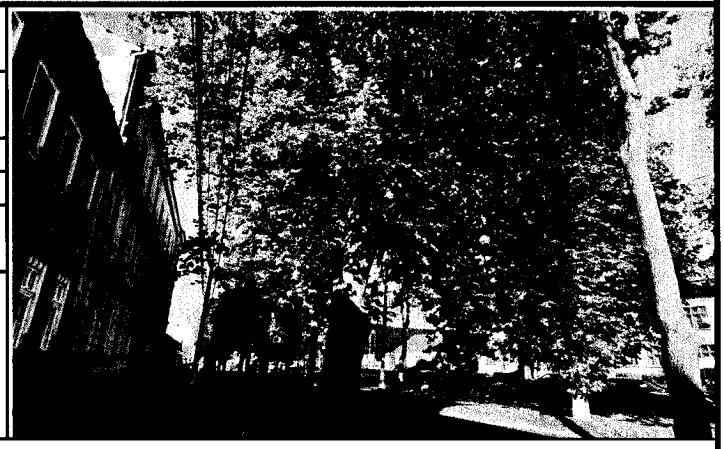
FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
PLATAN - ARBORE MONUMENT ISTORIC .

aflat in domeniul public al municipiului Beius .

Data evaluarii :	25.10.2021 .
Cursul valutar la data evaluarii :	1 euro = 4,9472 lei (B.N.R.) 4.9472

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Platan - arbore monument istoric .
Destinatia	Arbore monument istoric .
Nr. inventar	
Data PIF	cca. 1900
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, Calea Bihorului, jud. Bihor .
Dimensiuni, suprafete	Diam. la h=1,30 m = 1,70 m ; Inaltime = 20 m . Volum = 30 mc .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Arbore platan - monument istoric situat pe Calea Bihorului in Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Biometria arborilor si piata libera .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	150,000.00 (500 lei/mc)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	0
	Depreciere functionala	Dfunct	%	0
	Depreciere externa	Dext	%	0
	Formula : CIN = CIB x (1-Dfiz) x (1-Dfunct) x (1-Dext) .			
	Valoarea (lei) : 15000			
Valoarea de piata/justa constructie speciala (lei) .		15000		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		0		
Valoarea de piata/justa constructie speciala (euro) .		3032.01811		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		**15000**	**15,000**	rotund
Valoarea de piata/justatotal imobil (euro) .		**3032.01811**	**3,032**	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