

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. — /



RAPORT DE EVALUARE

**Spațiu cu destinație sală popice situată în mun. Beiuș, str.
Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor .**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

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



VAȘCĂU - SEPTEMBRIE 2022

Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp ;
- imobilul reprezintă spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru stabilirea redevenței în scopul concesiunii ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 19 septembrie 2022,
- metoda de evaluare aplicată:

✓ **Evaluarea prin abordarea prin cost – 359,85 lei/lună – 72,79 euro/lună .**

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

$V_{redevență} = 359,85 \text{ lei/lună (respectiv } 72,79 \text{ euro/lună}$
la cursul de 4,9436 lei/euro la data de 21.09.2022) .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate 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 structurii și stării actuale a construcției .

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. 16679/2022 .



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimația 16679 .
Identificarea clientului	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR .
Scopul evaluării	Stabilirea redevenței la concesiune/închiriere .
Tipul valorii	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii	Municipiul Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp .
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	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 2022 .
Valori estimate rezultate	Valoarea redevenței în abordarea prin piață – 359,85 lei /lună respectiv 72,79 euro/lună .
Data evaluării	21.09.2022 .
Curs BNR €/lei	4,9436 Lei/€ .

Ținând cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și avînd în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în *opinia evaluatorului* valoarea de piață a proprietății evaluate, la data de 21.09.2022, este:

Valoarea redevenței = 359,85 lei/lună respectiv 72,79 euro/lună .

Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	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.Restrictții 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 construcției.....	9
3.4. Istoricul proprietatii subiect	9
4. Evaluarea proprietății imobiliare	10
4.1 Evaluarea proprietății construcției 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 Relevul spațiului .	
6.3 Poze ale construcției .	

1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Spațiu cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp “ 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 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 in raportul de evaluare sau de părțile 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 proprietății 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 .



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 al imobilului sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp .* ”

Având în vedere profesia de baza 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 de piață a proprietății imobiliare pentru stabilirea redevenței la concesiune/închiriere .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *imobilul construcție cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp, jud. Bihor , proprietatea privată a municipiului Beiuș, jud. Bihor – cu suprafața construită totală – 223 mp .*

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 posedea 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 de piață** la data evaluării

Conform Standardelor Internationale de Evaluare IVS 2018 „ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât , într-o tranzacție nepărtinitoare , după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângere.”

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 la data de : 19.09.2022 .

Perioada evaluării : **19.09.2022 – 21 .09.2022 .**

Data raportului : 21.09.2022 .

Curs Euro la data evaluării 1 € = 4,9436 lei (Curs BNR) .

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 de apartenența la domeniul privat 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 ; .
- Releveul spațiului ;
- Inventarul domeniului public și privat al municipiului Beiuș .

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze privind evaluarea

- Se presupune ca amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara 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 instanță, 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 2022** ” 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 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 „ *Construcție cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp* ” .

În 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 situației juridice .

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *imobilul construcție cu funcțiune de sală popice situat în mun. Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46 , jud. Bihor – suprafața construită – 223 mp , proprietatea privată a municipiului Beiuș, jud. Bihor – cu suprafața construită totală – 223 mp .*

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 .*

Imobilul nu are sarcini .

Date privind documentația cadastrală

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

3.3 Descrierea construcțiilor .

Proprietatea imobiliară are un număr de 1 construcție de tip parter .

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundație din beton simplu și cuzinete aramite , cu grosimea de 50 cm la exterior și 40 cm la zidurile interioare .

Suprastructura – zidărie portantă din cărămida arsă , cu stâlpișori de monolitizare realizați din beton armat la colțuri și la intersecția zidurilor portante , planșeu din lemn, șarpanta din lemn și învelitoare din plăci de azbocime

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuieli driscuite simple, finisajele interioare - tencuieli driscuite și vopsele din var , pardoseli din ciment scivisit, iar tamplăria exterioară este din lemn și metal , cu geam din sticlă normală .

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

Bransamentul se face direct de la rețeaua stradală prin cablu electric aerian .

Instalația electrică interioară este de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu becuri și funcționarea prizelor mono/trifazate .

3.4 Istoricul proprietății subiect.Imobilul, construcție a fost dobândit de către municipiul Beiuș prin construire în regie proprie în anul 1956 .

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin cost .

Evaluarea construcțiilor prin metoda costului de înlocuire net .

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 deprecierile fizice, funcționale și externe ale construcțiilor .

Valoarea redevenței anuale (lunare) se calculează , conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, prin împărțirea valorii de piață la 25 de ani (sau 25 ani x 12 luni) - perioada de timp maximă de recuperare a valorii de piață fiind de 25 de ani . Pentru acest imobil am optat pentru recuperarea valorii în 20 ani, deoarece rata de capitalizare pentru activitățile de producție sau prestări de servicii în zona mediană-periferică este de 5% .

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății 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 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 de piață a redevenței la închirierea spațiilor aplicandu-se abordarea prin piață :

1. **Valoarea de piață a redevenței spațiului din abordarea prin cost : - 1,6137 lei/mp/lună – suprafață construită respectiv 0,3264 euro/mp/lună .**

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 cost** (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 abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect .

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

**Valoarea redevenței lunare pentru concesiune/închiriere este de :
359,85 lei/lună – respectiv 72,79 euro/lună (la cursul de 4,9436 lei/1
euro la data de 21.09.2022) .**

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 .

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



COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)	2,144.04
COST DE NOU / MP (FARA TVA)	1,801.72

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=1956				Sdc (mp) = 223.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluarii	Durata de viata utila ani	varsta efectiva ani
1	Infrastructura	99,458.0	66%	33,815.7	1956	2022	100	66
2	Suprastructura	251,521.7	73%	67,072.5	1956	2022	90	66
3	Finisaj interior și exterior	73,723.8	84%	11,795.8	1980	2022	50	42
4	Învelișoare țigla profilata	13,536.1	84%	2,165.8	1980	2022	50	42
5	Instalații electrice	33,450.0	84%	5,352.0	1980	2022	50	42
6	Instalații sanitare	0.0	49%	0.0	2000	2022	45	22
7	Instalații de încălzire	0.0	44%	0.0	2000	2022	50	22
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		471,689.6		120,201.8				
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		2,115.2		539.0				
Total cost de nou fără TVA (Lei)		396,377.8		101,009.9				
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		1,777.5		453.0				

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundatie din beton simplu si cuzineti aramiti, cu grosimea de 50 cm la exterior si 40 cm la zidurile interioare

Suprastructura – zidarie portanta din caramida arsa, cu stâlpișori de monolitizare realizați din beton armat la colțuri si la intersecția zidurilor portante, planșeu din lemn, sarpanta din lemn si învelișoare din placi de azbociment.

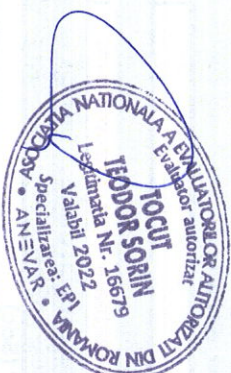
Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuiele discute simple, finisajele interioare - tencuiele discute si vopsele din var, pardoseli din ciment sclivisit iar tamplaria exterioara este din lemn si metal, cu geam din sticla normala.

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

Bransamentul se face direct de la rețeaua stradala prin cablu electric aerian.

Instalatia electrica interioara este de tip ingropat (sub tencuiala) si asigura iluminatul cu becuri si functionarea prizelor mono/trifazate.



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
SALA POPICE CU NR. CAD. 104729-C4 - CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9436 lei (B.N.R.)

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Sala popice .
Destinatia	Spatiu activitati sportive .
Nr. inventar	
Data PIF	1956
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 223 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton cu cuzineti armati, pereti din caramida arsa, invelitoare din placi de azbociment .

Suprafata desfasurata (mp). 223

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Costuri de reconstructie . Costuri de inlocuire . Autor Corneliu Schiopu , Editura IROVAL Bucuresti 2009, 2010, 2014 . Indici de actualizare IROVAL - 2021 - 2022 .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	396377.8 (1777,50 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	74.52
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	10
	Formula : $CIN = CIB \times (1-Dfiz) \times (1-Dfunct) \times (1-Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 86363,46			
Valoarea de piata constructie (lei) .	86363.46			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	17469.7508		Valoare redeventa conf. art. 17, L 50/1991 = Vpiata/(20 ani x 12 luni)	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	86363.46			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	17469.7508			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN		0.3264 euro/mp/luna	



CARTE FUNCİARĂ NR. 104729
COPIE

Carte Funciară Nr. 104729 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104729	8.941	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104729-C1	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:228 mp; VESTIAR SPORTIVI
A1.2	104729-C2	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:154 mp; CANTONAMENT (MINIHOTEL) SPORTIVI+SPATII ADMINISTRATIVE
A1.3	104729-C3	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:12 mp; CENTRALA TERMICA
A1.4	104729-C4	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:223 mp; SALA POPICE
A1.5	104729-C5	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:16 mp; MAGAZIE MATERIALE
A1.6	104729-C6	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:1105 mp; SALA SPORT
A1.7	104729-C7	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:37 mp; CABINA POARTA
A1.8	104729-C8	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:310 mp; TRIBUNE
A1.9	104729-C9	Loc. Beiuș, Str Burgundia Mare, Nr. 46, Jud. Bihor	S. construita la sol:36 mp; GRADENE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27342 / 19/08/2019		
Act Notarial nr. 1706, din 19/08/2019 emis de Maduta Aurel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 104729 a imobilului cu numarul cadastral 104729/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 103645 inscris in cartea funciara 103645;	A1
Act Administrativ nr. 62, din 21/10/2016 emis de MUNICIPIUL BEIUS;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 103645 a imobilului cu numarul cadastral 103645/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101390 inscris in cartea funciara 101390;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017;</i>		
Act Administrativ nr. 2722, din 23/11/2010 emis de BCPI BEIUS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
1) MUNICIPIUL BEIUS		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017; pozitie transcrisa din CF 101390/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 17572 din 21/12/2010;</i>		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
27342 / 19/08/2019	
Act Administrativ nr. 2722, din 23/11/2010 emis de BCPI BEIUS;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 0/1, cota initiala 10/32658 1) MLADONICZKY ZOLTAN EUGEN 2) MLADONICZKY IOLANDA EDITHA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inserisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017; pozitie transcrisa din CF 101390/Beiuș, inserisa prin incheierea nr. 17572 din 21/12/2010;</i>	/ C.2 A1
Act Notarial nr. 1706, din 19/08/2019 emis de Maduta Aurel;		
C2	- dreptul de concesiune se mentine asupra nr. cad. 104731 Beiuș.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

Neutilizabil în Circumstanțe Civile

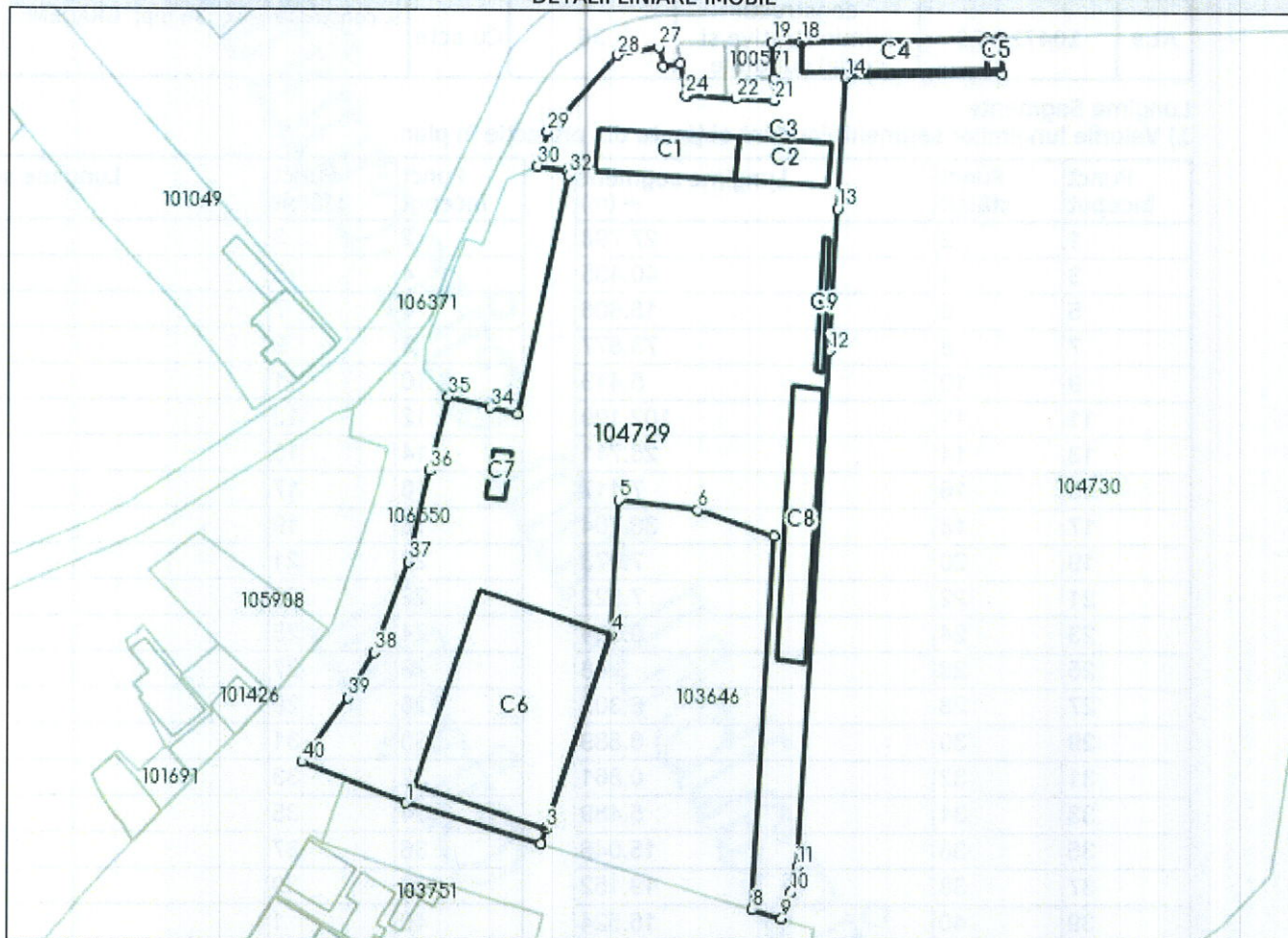
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104729	8.941	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.941	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104729-C1	construcții administrative si social culturale	228	Cu acte	S. construita la sol:228 mp; VESTIAR SPORTIVI
A1.2	104729-C2	construcții administrative si social culturale	154	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:154 mp; CANTONAMENT (MINIHOTEL) SPORTIVI+SPATII ADMINISTRATIVE
A1.3	104729-C3	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; CENTRALA TERMICA
A1.4	104729-C4	construcții administrative si social culturale	223	Cu acte	S. construita la sol:223 mp; SALA POPICE
A1.5	104729-C5	construcții anexa	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; MAGAZIE MATERIALE
A1.6	104729-C6	construcții administrative si social culturale	1.105	Cu acte	S. construita la sol:1105 mp; SALA SPORT

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	104729-C7	construcții administrative si social culturale	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; CABINA POARTA
A1.8	104729-C8	construcții administrative si social culturale	310	Cu acte	S. construita la sol:310 mp; TRIBUNE
A1.9	104729-C9	construcții administrative si social culturale	36	Cu acte	S. construita la sol:36 mp; GRADENE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	27.798
3	4	40.435
5	6	15.606
7	8	73.877
9	10	5.413
11	12	102.199
13	14	25.711
15	16	7.117
17	18	36.704
19	20	7.073
21	22	7.522
23	24	0.384
25	26	3.48
27	28	8.305
29	30	6.889
31	32	0.861
33	34	5.489
35	36	15.046
37	38	19.152
39	40	15.524

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	3.187
4	5	26.644
6	7	16.043
8	9	6.121
10	11	5.238
12	13	28.23
14	15	30.849
16	17	2.70
18	19	5.705
20	21	4.313
22	23	9.625
24	25	6.251
26	27	3.975
28	29	20.51
30	31	5.92
32	33	48.344
34	35	8.583
36	37	18.531
38	39	10.376
40	1	22.109

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.