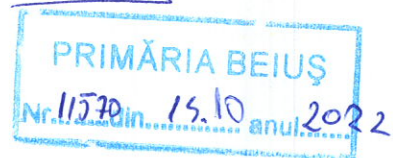


Auexa nr. 5 la H.C.L. nr. — /



RAPORT DE EVALUARE

**Spațiu cu destinație cabinet medical individual situat în mun.
Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16,
jud. Bihor .**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

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



VAȘCĂU - SEPTEMBRIE 2022

**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16, jud. Bihor, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16, jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune) ;
- imobilul reprezintă spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16, jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune) ;
- 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 – 341,12 lei/lună – 68,51 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 :

$V_{redevență} = \underline{341,12 \text{ lei/lună}}$ (respectiv **68,51 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 inspecției 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 Națională a Evaluatorilor Autorizați din România .

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2022 .



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor –
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, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune) .
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.
Ipozeze 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 Evaluare a bunurilor Ediția 2022 .
Valori estimate rezultate	Valoarea redevenței în abordarea prin piață – 341,12 lei /lună respectiv 68,51 euro/lună .
Data evaluării	21.09.2022 .
Curs BNR €/lei	4,9436 Lei/€ .

Tinând 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 de piață a redevenței = 341,12 lei/lună respectiv 68,51 euro/lună .

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.....	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 construcției.....	9
3.4. Istoricul proprietății subiect	9
4. Evaluarea proprietății imobiliare	10
4.1 Evaluarea proprietății construcției în 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 „ Spațiu cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune) “ 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 :

- Afirmatiile 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 cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune)* . ”

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 cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor , proprietatea publică a municipiului Beiuș, jud. Bihor – cu suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune)* .

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 Internaționale 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 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 ; .
- Releveul spațiului ;
- Inventarul domeniului public și privat 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 influența 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 restrictiilor 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 utilitățile : alimentatre cu apă , canalizare , retea de alimentare cu energie electrica sunt conforme unor utilizari 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 Declararea 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 cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor – suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune)* “ .

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 situatiei juridice .

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *imobilul construcție cu funcțiune de cabinet medical individual situat în mun. Beiuș, Piața Samuil Vulcan nr. 16 , jud. Bihor , proprietatea publică a municipiului Beiuș, jud. Bihor – cu suprafața utilă totală – 55,00 mp (cabinet medical – 13,32 mp + 41,68 mp cotă părți-comune) .*

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

- Imobilul nu 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 – fundatie continua sub ziduri , cu grosimea de 50 cm la exterior si 40 cm la zidurile interioare

Suprastructura – zidarie portanta din caramida , cu stâlpișori de monolitizare realizati din beton armat la colturi si la intersecții zidurilor portante ,

planșeu din beton armat peste parter centuri din beton armat peste ziduri, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla profilata .

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii consta din fatada termosistem , realizata prin placare cu polistiren expandat de 10 cm grosime , cu fata la vedere finisata cu tencuiala decorativa STO , iar tamplaria exterioara este din PVC

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

Instalația electrica interioara este de tip ingropat (sub tencuiala) si asigura iluminatul cu becuri LED si functionarea prizelor monofazate

Descrierea instalațiilor funcționale sanitare

Bransamentul la rețeaua de apa se compune din rețeaua de alimentare cu apa realizată din țevă PVC cu diametrul de 32mm lipita prin polifuziune

si un camin din beton pentru apometru cu capac metalic.

Canalizarea menajeră este racordata la rețeaua stradală printr-un camin si este realizata din teava tip PVC cu diametrul de 200 ,

La interior , instalatia de alimentare cu apa este realizata cu teava de cupru izolata , iar scurgerea este realizata din tubulatura de polipropilena

Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar , materiale acrilice și inox cu accesorii cromate , de buna calitate

Descrierea instalațiilor funcționale de încălzire și ventilație

Construcția dispune de instalatie proprie de incalzire centrala pe apă geotermală, cu traseele tur – retur din teava de cupru .

3.4 Istoricul proprietății subiect.

Imobilul, construcție a fost dobândit de catre municipiul Beiuș prin construire în regie proprie în anul 1958 .

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 deprecierea 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 .

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 aplicându-se abordarea prin piață :

1. **Valoarea de piață a redevenței spațiilor din abordarea prin cost : - 6,20 lei/mp/lună respectiv 1,2546 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 proprietății imobiliare evaluate, este:

**Valoarea redevenței lunare pentru concesiune este de :
341,12 lei/lună – respectiv 68,51 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. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimția nr. 16679 .**



TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU CLADIRE CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE - C1 - P CU STRUCTURA DIN ZIDARIE PORTANTA .
ADRESA CLĂDIRII : Beius, Piata Samui Vulcan nr. 16, jud. Bihor .

Sc (mp) 295

$$S_{cd}(mp) = 295$$

Corectie distanta

4

Corectie manopera Nivelul III

1

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Beton simplu	FCBS-V1	mp	295	462.60	136,467.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 136,467.00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA									
1	Structura dispensar	6ZIDCAR24PFS	mp	295	1,127.9	332,730.50	1.000	1.0000	136,467.00 332,730.50
COST TOTAL PARTER									
COST TOTAL SUPRASTRUCTURA									
TOTAL MP (Sdc)									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Finisaj obisnuit fara scara	FOBFS	mp	295	1771.1	522,474.50	1.000	1.0000	F=CxDxE 522,474.50
COST TOTAL FINISAJ PARTER									
1	Invelitoare tigla profilata ceramica	INVTIG	mp	295	552	162,840.00	1.000	1.0000	162,840.00 522,474.50
COST TOTAL INVELITOARE / TERASA									
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARA SI INVELITOARE / TERASA									
TOTAL MP (Sdc)									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
INSTALATIILE FUNCTIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Instalatie electrica .	ELINGR	mp	295	150	44,250.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 44,250.00
COST DE NOU INSTALATIILE ELECTRICE									
1	Lavoar + WC	LAVWC	buc	3	1986.6	5,959.80	1.000	1.0000	44,250.00 5,959.80
COST DE NOU INSTALATIILE SANITARE									
1	Incalzire cu traseu teava cupru	INCELFS	mp	295	219.6	64,782.00	1.000	1.0000	5,959.80 64,782.00
COST DE NOU INSTALATIILE INCALZIRE									
COST DE NOU INSTALATIILE FUNCTIONALE									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19%TVA)									
389.80									

COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE, CONSTRUCȚII SPECIALE (INCLUSIV 19% TVA)	1,269,503.80
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)	1,066,809.92
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)	5,770.47
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)	4,849.14

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=1958		Sdc (mp) = 295.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluării
1	Infrastructura	136,467.0	80%	27,293.4	1958	2022
2	Suprastructura	332,730.5	73%	90,312.6	1971	2022
3	Finisaj interior și exterior	522,474.5	13%	457,165.2	2017	2022
4	Învelișoare țigla	162,840.0	13%	142,485.0	2017	2022
5	Instalații electrice	44,250.0	63%	16,435.7	2000	2022
6	Instalații sanitare	5,959.8	63%	2,213.6	2000	2022
7	Instalații de încălzire	64,782.0	57%	28,072.2	2005	2022
Total cost de nou (Lei)		1,066,809.9		641,998.1		
Total cost de nou (Lei/mp)		3,616.3		2,176.3		

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundatie din beton simplu continua sub ziduri , cu grosimea de 50 cm la exterior si 40 cm la zidurile interioare

Suprastructura – zidarie portanta din caramida plina, planseu din lemn, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla profilata .

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuiele driscuite cu stropi de ciment, finisaje interioare - tencuiele driscuite fin si vopsele obisnuite, pardoseli din gresie, pereti faiantati .
 tamplaria interioare este din lemn, iar tamplaria exterioara este din PVC de culoarea alba, cu geam termopan .

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

Instalatiia electrica interioara este de tip ingropat (sub tencuiala) si asigura iluminatul cu becuri LED si functionarea prizeilor monofazate .

Descrierea instalațiilor funcționale sanitare

Bransamentul la rețeaua de apa se compune din rețeaua de alimentare cu apa realizată din țevă PVC

Canalizarea menajeră este racordata la rețeaua municipiului .

La interior , instalatiia de alimentare cu apa este realizata cu teava de cupru izolata , iar scurgerea este realizata din tubulatura de polipropilena

Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox cu accesorii cromate .

Descrierea instalațiilor funcționale de încălzire și ventilație

Clădirea dispune de instalatie proprie de incalzire centrala - apa geotermala, cu traseele tur – retur din teava de cupru si corpuri statice de tipul convector radiatorelor de table vopsita .



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CLADIRE CABINETE MEDICALE**

aflata 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	Cabinete medicale individuale.
Destinatia	Cabinete medicale.
Nr. inventar	
Data PIF	1958
Localizarea (adresa)	Piata Samuil Vulcan nr. 16, municipiul Beius, jud. Bihor .
Dimensiuni, suprafete	Scd = 295 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatie din beton simplu, pereti din caramida plina, planseu din lemn cu umplutura, sarpanta din lemn ,invelitoare din tigla profilata .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA .

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)	1,066,810.00 (3616,3 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	39.82
	Depreciere functionala	Dfunc	%	10
	Depreciere externa	Dext	%	5
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$.			
	Valoarea (lei) : 548,908.40			
Valoarea de piata constructie (lei) .	548,908.40			
Valoarea de piata teren (lei) .				
Valoarea de piata constructie (euro) .	111034.145	Valoare redeventa conf. art. 17, L 50/1991 .		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .				
Valoarea de piata total imobil (lei/mp) .	1860.70644	Vpiata/(25 ani x 12 luni)		
Valoarea de piata total imobil (euro/mp) .	376.386933			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN		1.2546 euro/mp/luna	



