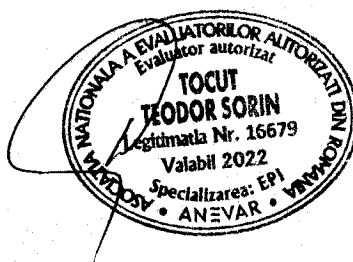


RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri și construcții situate pe nr. cad. 106343 și 106344
înscrise în CF 106343 și 106344 Beiuș
situate în Beiuș, str. Vasile Lucaciu nr. 14
jud. Bihor .**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

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



VAȘCĂU - MARTIE 2022

**Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare terenuri și construcții situate în Beiuș, str. Vasile Lucaciu nr. 14, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : teren intravilan în suprafață totală de 1.776 mp cu 3 construcții – str. Vasile Lucaciu nr. 14;
- imobilele reprezintă teren intravilan și construcții cu nr. cadastral 106343 = 313 mp și 106344 = 1.463 mp înscrise în CF 106343 și 106344 Beiuș ;
- 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 martie 2022,
- metode de evaluare aplicate:
 - ✓ **Evaluarea în abordarea prin piață – pentru terenuri – 351.570 lei ;**
 - ✓ **Evaluarea prin abordarea prin cost – pentru construcții - 195.383 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 piață și prin cost după cum urmează :

$V_{justă} = 546.953$ lei (respectiv 110.519 euro la cursul de 4,9489 lei/euro la data de 25.03.2022) , din care :

- teren – 351.570 lei ;**
- construcții – 195.383 lei .**

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. 16679/2022 .



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș .
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	Beiuș, str. Vasile Lucaciu nr. 14, jud. Bihor
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș .
Proprietarul imobilului	Municipiul Beiuș .
Sarcini cu care este grevat imobilul	Nu sunt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietatea se considera liberă de sarcini.
Stare tehnica	Bună.
Ipozeze □i 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 confidential 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 juste estimate rezultate	Valoarea justă în abordarea prin piață și cost – 546.953 lei, din care : - teren – 351.570 lei ; - construcții – 195.383 lei .
Data evaluării	25.03.2022 .
Curs BNR €/lei	4,9489 Lei/€ .

Ținând 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 25.03.2022, este:

Valoarea justă totală = 546.953 lei .

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	15
6.3. Evaluarea proprietății construcției în abordarea prin cost	16
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	16
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,, Terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș “ situate în Beiuș str. Vasile Lucaciu nr. 14 ; 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 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. 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 pentru terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș “ situate în Beiuș str. Vasile Lucaciu nr. 14”* ”

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 .**

Utilizatorul desemnat : **Municipiul Beiuș .**

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 : *imobilele terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș “ situate în Beiuș str. Vasile Lucaciu nr. 14, proprietatea municipiului Beiuș, partaj dobândit prin H.C.L. nr. 22/2022 și 26/2022 .*

Imobilele sunt înscrise în *CF 106343 Beiuș - cu nr. cadastral 106343 în suprafață de 313 mp și CF 106344 Beiuș - cu nr. cadastral 106344 în suprafață de 1.463 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.*

2.5 Tipul valorii

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

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2022 „ **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 : 22.03.2022 .

Perioada evaluării : **22.03.2022 – 25.03.2022 .**

Data raportului : 25.03.2022 .

Curs Euro la data evaluării 1 € = 4,9489 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 actele de proprietate: extras de carte funciară nr. 4305/14.02.2022.

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:

- Extras de carte funciară nr. 4305/14.02.2022 ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- 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 localitatea 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 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 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 de conformitate 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 : DN76 .

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

Proprietățile imobiliare de evaluat „ *terenuri și construcții cu nr. cadastrale 106343, 106344 înscrise în CF 106343, 106344 Beiuș situate în Beiuș str. Vasile Lucaciu nr. 14* ” .

În zona sunt case de locuit și incinte cu funcțiune economice .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din str. Vasile Lucaciu .

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 .

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

- Extras de carte funciară nr. 4305/24.02.2022 ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018 ;
- 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 localitatea Beiuș .

Imobilele nu au sarcini .

Date privind documentația cadastrală

- Imobilele sînt recepționate în Sistemul stereografic 1970 .
- Categoria de folosință ale terenurilor este curți construcții cu construcții , terenurile fiind împrejmuite .

3.3 Descrierea terenului .

- Suprafața teren înregistrată în CF 106343 Beiuș sub nr. cadastral 106343 este de 313 mp și CF 106344 Beiuș sub nr. cadastral 106344 este de 1.463 mp .
- forma terenului – regulata cu o forma dreptunghiulara
- solul – se presupune cu conditii normale de fundare.
- localizarea – zona de Centru a municipiului Beiuș
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre strada
- Terenul este plan .

3.4 Descrierea construcțiilor .

Proprietatea imobiliară are un număr de 3 construcții .

3.5 Istoricul proprietății subiect.

Imobilul, teren și construcții a fost dobândit de catre municipiul Beiuș în baza H.C.L. nr. 22/2022 și 36/2022 .

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul 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 Centru a municipiului Beiuș, având toate utilitățile la stradă .

4.2 Delimitarea pieței specifice .

Aria pieței - Piața : zona rezidențială **case unifamiliale** cu finisaje medii și **incinte economice sau cu caracter socio-cultural** .

Aria competitivă – **Zona de Centru a municipiul Beiuș .**

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 utilizari 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 35 €/mp
- Maxim 41,67 €/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt	Data anunt	Localizare teren	Suprafața mp	Pret €/mp	Acces	Utilități			Sumar
1	03.03.2022	Str. Arinilor	600	41,67	Asfalt	Curent, Apa, canal,			Negociabil
2	03.03.2022	Zona strand Laguna	821	36,00	Asfalt	Curent, Apa, canal,			Negociabil
3	03.03.2022	Str. Crișului	1743	35,00	Asfalt	Curent, Apa, canal,			Negociabil

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 utilizare a proprietatii subiect se aplică patru teste :

- Permisibilitatea legală
- Posibilitatea fizică
- Fezabilitatea financiară
- Profitabilitatea maximă (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Utilizarea probabila în mod rezonabil

În cadrul analizei pieteii au fost observate terenuri construite și terenurile libere de pe strada Traian Vuia și de pe străzile din imediata apropiere situate zonă .

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de rezidențiale unifamiliale cel mai des P+M și P , suprafața 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 construcție 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 că 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 că 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 socială 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 reglementările 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 socială 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 socială 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 posibile fizic) 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 ca 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 socială** .

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 socială** .

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 calității 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. Pretul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, pretul 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 cazul proprietății de evaluat, având în vedere frecvența tranzacțiilor din zona, metoda care se aplică va fi **metoda comparației directe – analiza comparațiilor relative**.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări, mulți evaluatori folosind această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare .

Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată

Am recurs la această variantă deoarece piața imobiliară locală nu este omogenă, nu se pretează la ajustarea grilei de date, informațiile sînt insuficiente pentru a realiza ajustări pertinente .

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

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 proprietati imobiliare , atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii și/sau oferte recente credibile .

6.3 Evaluarea proprietății imobiliare in 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 terenului aplicandu-se abordarea prin piață :

1. Valoarea justă teren din abordarea prin piață : - **351.570 lei (40 euro/mp)** .

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

2. Valoarea justă construcții din abordarea prin cost : **195.383 lei** .

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

Credibilitatea

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

Relevanta

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

Adecvarea informațiilor

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

Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect .

Am considerat abordarea in evaluare **prin comparatii de piață** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect , cât și cu proprietățile similare, precum și tehnicile folosite in abordarea pentru stabilirea valorii de piață.

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

**Valoarea justă a terenului obținută în abordarea prin piață
351.570 lei (respectiv 71.040 euro la cursul de 4,9489 lei/euro la data de
25.03.2022), din care**

- terenul cu nr. cad. 106343 – 61.960 lei (12.520 euro) ;**
- terenul cu nr. cad. 106344 – 289.610 lei (58.520 euro) ; .**

**Valoarea justă a construcțiilor obținută în abordarea prin cost
195.383 lei (respectiv 39.479 euro la cursul de 4,9489 lei/euro la data de
25.03.2022), din care :**

- spațiul comercial (vestiar) pe nr. cad. 106343 – C1 – 128.847 lei (26.035 euro) ;**
- teren de sport pe nr. cad. 106344 – C1 – 21.158 lei (4.275 euro) ;**
- teren de sport pe nr. cad. 106344 – C2 – 45.378 lei (9.169 euro) .**

**Valoarea justă totală
546.953 lei (respectiv 110.519 euro la cursul de 4,9489 lei/euro la data de
25.03.2022) .**

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 , valoarea nu conține obligațiile de mediu .

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



COMPARABILA "A"

Teren intravilan beius

25 000 EUR

Bihor, Beius [Vezi pe harta](#)

Valabil din 03.03.2022 10:12:40

Descriere

Vând teren intravilan în Beius, suprafață 600 mp, cu fundatie, placa turnata, utilități, proiect de casa. Front la strada 24 m. Str. Arinilor, Publi24_1645702962

Vezi detalii pe

www.romimo.ro

COMPARABILA "B"

Teren intravilan de vânzare beius zona strand laguna

36 EUR negociabil

Bihor, Beius [Vezi pe harta](#)

Descriere

Vând teren în Beius 821 mp în zona ștrand Laguna str Pandurilor, drum de acces, apa, canalizare, electricitate la limita proprietății și apa geotermala în vecinătate. Zona construita. In zona limitrofa se preconizează construirea Aquaparc Beiuș.

Pret 36 Euro/ m2 negociabil. Publi24_1617985043

Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA "C"

Vand teren intravilan in beius, st =1743 mp.

61 000 EUR negociabil

Bihor, Beius Sud-Vest [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului 1743,0 m²

Numar fronturi 2

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi iluminat stradal, Pietruite

Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent

Alte caracteristici Acces auto, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren intravilan in Beius, str. Crisului nr. 38 (partea sud-vestica orasului), s. t.=1743 mp, dublu front stradal : pe str Crisului sunt 17,54 m. iar pe str. Arinilor sunt 17,18 m. Lungimea terenului este de aprox. 101 m , asa cum rezulta si din schita foto . Terenul este imprejmuit cu gard viu inalt iar la intrare poarta solida cu acces auto larg. Are apa (2 arteziene cu apa potabila+ fantana) , curent electric introdus, canalizare, aspersoare cu comanda electronica deoarece o parte din teren are gazon, straturi cu flori ,alee betonata pt. acces auto , pomi fructiferi . Pe teren sunt construite 2 anexe pt. depozitare , din care unul cu platforma betonata de 21 m . Avand 2 fronturi stradale , optional terenul se poate diviza in 2 parcele, fiecare cu acces auto . Terenul este f. bine situat, exista case construite in dreapta si stanga sa, o adevarata oaza de liniste si vegetatie , este situat pe malul drept al Crisului Negru, vis-avis nu se mai pot construi alte imobile, avand o splendida panorama spre munti . Pretul este de 35 euro mp. negociabil, se accepta credit bancar, terenul fiind liber de orice sarcina si avand un singur proprietar . Publi24_1641994939

Vezi detalii pe www.romimo.ro



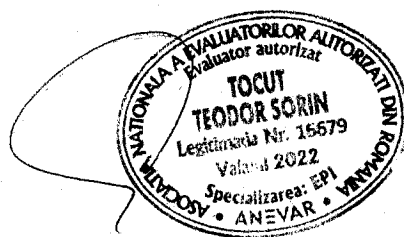
EXEMPLU

Pentru a avea o idee mai clară, vom exemplifica cum se formează o ofertă de preț, pe marginea unui proiect de amenajare a unui teren de minifotbal:

TEREN DE MINIFOTBAL de **924 mp** ce include:

- gazon artificial premium cu înălțimea firului de iarbă de 50 mm
- marcaje pentru teren de fotbal
- 2 buc porți minifotbal, 3mx2m, profil rotund din otel zincat
- 2 buc plase pentru porți de minifotbal, 3mx2m, fir de 5,5 mm, ochi de 100 mm
- plasă capac din polietilenă, fir de 2mm, ochi de 150 mm – 924 mp (fara montaj)
- plasă polietilenă laterală la înălțimea de 6m, fir de 3,20 mm, ochi de 130 mm, verde – 128 ml (fara montaj)
- transport, manoperă, materiale pentru montaj (adeziv poliuretanic, bandă poliester, nisip cuarțos, granule SBR)

PREȚ ESTIMATIV: 80.000 RON+TVA



CARTE FUNCİARĂ NR. 106343
COPIE

Carte Funciară Nr. 106343 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Beiuș, Str Vasile Lucaciu, Nr. 14, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106343	313	Teren împrejmuit; Tren- delimitat de construcții și gard din plasa de sarma. Provine din nr. top. 661/6, 662/9

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106343-C1	Loc. Beiuș, Str Vasile Lucaciu, Nr. 14 Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76 mp; S. construita desfasurata:76 mp; Spațiu comercial, P, BCA, an constructie 2000.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4305 / 14/02/2022			
Act Administrativ nr. 22, din 28/01/2022 emis de MUNICIPIUL BEIUȘ; Act Administrativ nr. 36, din 24/02/2022 emis de Primăria municipiului Beiuș; Act Administrativ nr. 36, din 24/02/2022 emis de Primăria municipiului Beiuș;			
B1	Se înființează cartea funciară 106343 a imobilului cu numărul cadastral 106343 / UAT Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105876 înscris în cartea funciară 105876;		A1
Act Administrativ nr. 50 HCL, din 29/05/2013 emis de Primaria Municipiului Beiuș; Act Administrativ nr. 8460 Adev., din 21/09/2020 emis de Primaria Municipiului Beiuș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1, A1.1
1) MUNICIPIUL BEIUȘ , CIF:4794567, domeniu public			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105876/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 23727 din 22/09/2020;			

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	12.593
5	6	12.22
6	1	2.621

** 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.

Neutilizabil în Circumstanțe
Civile

CARTE FUNCİARĂ NR. 106344
COPIE

Carte Funciară Nr. 106344 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Beiuș, Str Vasile Lucăciu, Nr. 14, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106344	1.463	Teren împrejmuit; Tren- delimitat de construcții și gard din plasa de sarma. Provine din nr. top. 661/6, 662/9

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106344-C1	Loc. Beiuș, Str Vasile Lucăciu, Nr. 14, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; S. construita desfasurata:295 mp; Teren de sport împrejmuit cu gard din plasa, gazon artificial, P, anul finalizarii constructiei 2000.
A1.2	106344-C2	Loc. Beiuș, Str Vasile Lucăciu, Nr. 14, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:935 mp; S. construita desfasurata:935 mp; Teren de sport imprejmuit cu gard din plasa, gazon artificial, P, anul finalizarii constructiei 2000.

B. Partea II. Proprietari și Acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4305 / 14/02/2022	
Act Administrativ nr. 22, din 28/01/2022 emis de MUNICIPIUL BEIUȘ; Act Administrativ nr. 36, din 24/02/2022 emis de Primăria Municipiului Beiuș; Act Administrativ nr. 36, din 24/02/2022 emis de Primăria Municipiului Beiuș;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 106344 a imobilului cu numarul cadastral 106344 / DA1 Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105876 inscris in cartea funciara 105876;	A1
Act Administrativ nr. 50 HCL din 29/05/2013 emis de Primaria Municipiului Beiuș; Act Administrativ nr. 8460 Adev., din 21/09/2020 emis de Primaria Municipiului Beiuș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) MUNICIPIUL BEIUȘ , CIF:4794567, domeniu public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105876/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 23727 din 22/09/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	11.067
2	3	27.3
3	4	0.34
4	5	54.34
5	6	25.105
6	7	14.168
7	1	29.73

** 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.

Neutilizabil în
Civil

ADRESA CLĂDIRII: BEIUS, str. Vasile Lucaciu nr. 14, jud. Bihor.

1

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UJM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manoperă	Cost de nou (lei)
1	Beton simplu si cuzineti armati	FCBS-V1	mp	76	446,00	33.896,00	1,000	1,0000	F=CxDxE 33.896,00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA									
1	Structura parter .	6ZBCA24EFS	mp	76	803,8	61.088,80	1,000	1,0000	61.088,80
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.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UJM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manoperă	Cost de nou (lei)
1	Finisaj interior si exterior	FINIEMAGP	mp	76	863,6	65.633,60	1,000	1,0000	F=CxDxE 65.633,60
COST TOTAL FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
INSTALATII FUNCTIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UJM)	Cost total (lei)	Corectie distantă	Corectie manoperă	Cost de nou (lei)
1	Instalatii electrice	ELINGR	mp	76	150	11.400,00	1,000	1,0000	F=CxDxE 11.400,00
COST DE NOU INSTALATII ELECTRICE									
1	Dus+lavoar+WC	DUSLAWC	buc	2	4968,1	9.936,20	1,000	1,0000	9.936,20
COST DE NOU INSTALATII INCALZIRE									
1	Instalatii Incalzire	INCMAGP	mp	76	123	9.348,00	1,000	1,0000	9.348,00
COST DE NOU INSTALATII INCALZIRE									
COST DE NOU INSTALATII FUNCTIONALE									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									

COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)		403,74
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (INCLUSIV 19% TVA)		
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (PARA TVA)		1060,11
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)		890,85
COST DE NOU / MP (PARA TVA)		

Tabel pentru calculul deprecierii fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=2000		Sdc (mp) = 76,0		Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluării	Durata de viața utilă ani	varsta efectivă ani
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)					
1	Infrastructura	33.896,0	21%	26.777,8	2000	2021	100	21
2	Suprastructura	61.088,8	23%	46.834,7	2000	2021	90	21
3	Finisaj interior și exterior	65.633,6	42%	38.087,5	2000	2021	50	21
4	Invelitoare tigla profilata	41.921,6	42%	24.314,5	2000	2021	50	21
5	Instalații electrice	11.400,0	42%	6.612,0	2000	2021	50	21
6	Instalații sanitare	9.936,2	47%	5.299,3	2000	2021	45	21
7	Instalații de încălzire	9.348,0	42%	5.421,8	2000	2021	50	21
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		233.224,2		153.977,7				
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3.068,7		2.017,5				
Total cost de nou fără TVA (Lei)		195.986,7		128.846,8				
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		2.578,8		1.695,4				

Descrierea structurii de rezistență

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

Suprastructura – zidarie portanta din BCA , cu stâlpișori de monolitizare realizati din beton armat la culturi si la intersecția zidurilor portante , planșeu din lemn, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla profilata .

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisaje exterioare ale cladirii constau din tencuieli driscuite simple, finisajele interioare - tencuieli driscuite fin, vopsele acrilice, faianta la h=1,50 m, pardoseli din ciment sclivisit iar tamplaria exterioara este din PVC de culoarea mahon , cu geam termopan si sticla e-low .

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

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

Descrierea instalațiilor funcționale sanitare

Bransamentul la rețeaua de apa se compune din rețeaua de alimentare cu apă realizată din țevă PVC cu diametrul de 32mm lipita prin polifuziune si un camin din beton pentru apometru cu capac metalic.

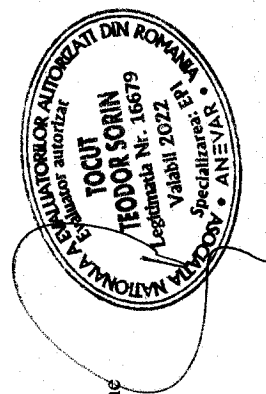
Canalizarea menajeră este racordata la tetcaua locala

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 .

Descrierea instalațiilor funcționale de încălzire și ventilație

Cladirea dispune de instalatie proprie de incalzire centrala - apa geotermala, cu traseele tur-retur din teava de cupru si corpuri statice din tabla .



Proprietar :	MUNICIPIUL BEIUS .		
Denumire si adresa obiectiv :	TEREN DE SPORT CU GAZON ARTIFICIAL - 106344-C1 .		
Data evaluarii :	25.03.2022		
Suprafata construita :	295		
Suprafata construita desfasurata	Scd(mp)	295	1 euro 4,9489

Starea tehnica structura :	buna
Categorie finisaj :	fara

SURSA DE INFORMATII PENTRU ESTIMAREA COSTULUI UNITAR .

DATE DE PE PIATA IMOBILIARA .

Pret unitar :		
gazon artificial premium cu inaltimea firului de iarba de 50 mm		
marcaje pentru teren de fotbal		
2 bucati porti minifotbal, 3mx2m, profil rotund din otel zincat		
2 bucati plase pentru porti minifotbal, 3mx2m, fir de 5,5 mm, ochi de 100 mm		
plasa capac din polietilena, fir de 2 mm, ochi de 150 mm - 295 mp (fara montaj)		
plasa polietilena laterala la inaltimea de 4 m, fir de 3,20 mm, ochi de 130 mm - 49 ml (fara montaj)		
transport, manopera, materiale pentru montaj (adeziv poliuretan, banda polyester, nisip cuartos, granule SBR		

Pret unitar total :	103,03	lei/mpAd
Pret unitar corectat :	0	lei/mpAd
Indice de actualizare EXPERTIZA TEHNICA nr. 158, dec. 2021 :	1,046794	
Pret unitar actualizat :	107,85	lei/mpAd
Pret total actualizat :	31816,13	lei/mpAd
Profitul promotorului :	0%	0 lei
Cost de inlocuire brut CIB :	31816,13	lei
Depreciere fizica totala :	30	%
Depreciere functionala :	5	%
Depreciere externa :	0	%
Cost de inlocuire net CIN :	21157,72645	lei
Cost de inlocuire net unitar CIN :	71,72110661	lei
Valoare unitara justa	0,243122395	lei/mp
	0,049126552	euro/mp
Valoare justa (rotunjita)	21.158	lei
	4.275	euro

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN
--	--------------------



Proprietar :	MUNICIPIUL BEIUS .		
Denumire si adresa obiectiv :	TEREN DE SPORT CU GAZON ARTIFICIAL - 106344-C2 .		
Data evaluarii :	25.03.2022		
Suprafata construita :	935		
Suprafata construita desfasurata Scd(mp)	935	1 euro	4,9489

	Starea tehnica structura :	buna
	Categorie finisaj :	fara

SURSA DE INFORMATII PENTRU ESTIMAREA COSTULUI UNITAR .

DATE DE PE PIATA IMOBILIARA .

Pret unitar :		
gazon artificial premium cu inaltimea firului de iarba de 50 mm		
marcaje pentru teren de fotbal		
2 bucati porti minifotbal, 3mx2m, profil rotund din otel zincat		
2 bucati plase pentru porti minifotbal, 3mx2m, fir de 5,5 mm, ochi de 100 mm		
plasa capac din polietilena, fir de 2 mm, ochi de 150 mm - 935 mp (fara montaj)		
plasa polietilena laterala la inaltimea de 4 m, fir de 3,20 mm, ochi de 130 mm - 129 ml (fara montaj)		
transport, manopera, materiale pentru montaj (adeziv poliuretan, banda polyester, nisip cuartos, granule SBR		

Pret unitar total :	103,03	lei/mpAd
Pret unitar corectat :	0	lei/mpAd
Indice de actualizare EXPERTIZA TEHNICA nr. 158, dec. 2021 :	1,046794	
Pret unitar actualizat :	107,85	lei/mpAd
Pret total actualizat :	100840,95	lei/mpAd

Profitul promotorului :	0%	0 lei
Cost de inlocuire brut CIB :		100840,95 lei
Depreciere fizica totala :		50 %
Depreciere functionala :		10 %
Depreciere externa :		0 %
Cost de inlocuire net CIN :		45378,4275 lei
Cost de inlocuire net unitar CIN :		48,53307754 lei
Valoare unitara justa		0,051907035 lei/mp
		0,0104886 euro/mp
Valoare justa (rotunjita)		45.378 lei
		9.169 euro

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN
--	--------------------



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
SPATIU COMERCIAL CU NR. CAD. 106343-C1 - CF 106343 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

25.03.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9489 lei (B.N.R.)

4,9489

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Spatiu comercial .	
Destinatia	Vestiar .	
Nr. inventar		
Data PIF	2000	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Vasile Lucaciu nr. 14 .	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 76 mp .	

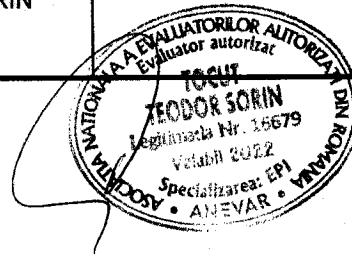
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton armat, pereti din BCA, invelitoare din tabla Lindab .

Suprafata desfasurata - 76 mp .

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)		195986,7 (2578,60 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	34,26	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	0	
	Depreciere externa	Dext	%	0	
		Formula : $CIN = CIB \times (1-Dfiz) \times (1-Dfunct) \times (1-Dext)$.			
		Valoarea (lei) : 128846,8			
Valoarea de piata constructie (lei) .				128846,8	
Valoarea de piata teren (lei) .				0	
Valoarea de piata constructie (euro) .				26035,4422	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .				0	
Valoarea de piata total imobil (lei) .		128846,8		128.847	
Valoarea de piata total imobil (euro) .		26035,4422		26.035	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN CU NR. CAD. 106343 - CF 106343 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

25.03.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9489 lei (B.N.R.)

4,9489

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

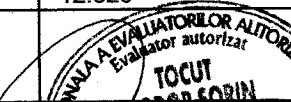
Denumirea	Teren intravilan .	
Destinatia	Teren intravilan, curti-constructii .	
Nr. inventar		
Data PIF	2000	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Vasile Lucaciu nr. 14 .	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 313 mp .	

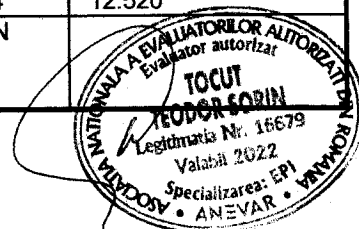
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - curti-constructii .

Suprafata teren - 313 mp .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii juste .	Piata imobiliara .			
Valoarea justa (piata) (lei)	61960,23 (197,956 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	0
	Depreciere functionala	Dfunct	%	0
	Depreciere externa	Dext	%	0
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 61960,23			
Valoarea de piata constructie (lei) .				
Valoarea de piata teren (lei) .	61960,23			
Valoarea de piata constructie (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	12520,0004			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	61960,23		61.960	
Valoarea de piata total imobil (euro) .	12520,0004		12.520	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN DE SPORT NR. CAD. 106344-C1 CF 106344 BEIUS .**

afiat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

25.03.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9489 lei (B.N.R.)

4,9489

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Teren de fotbal cu gazon artificial .
Destinatia	Teren de sport .
Nr. inventar	
Data PIF	2000
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Vasile Lucaciu nr. 14 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 295 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din nisip cuartos, teren de sport cu gazon artificial .

Suprafata desfasurata - 295 mp .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Piata imobiliara .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	31816,13 (107,85 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	30
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	0
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 21157,73			
Valoarea de piata constructie (lei) .	21157,73			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	4275,23894			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	21157,73		21.158	
Valoarea de piata total imobil (euro) .	4275,23894		4.275	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN DE SPORT NR. CAD. 106344 - C2 - CF 106344 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

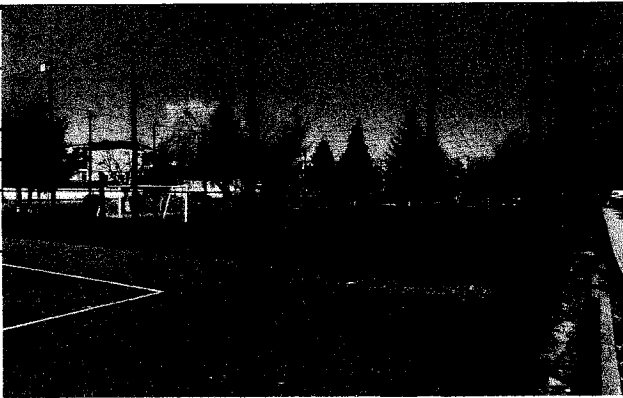
25.03.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9489 lei (B.N.R.)

4,9489

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Teren de fotbal cu gazon artificial .	
Destinatia	Teren de sport .	
Nr. inventar		
Data PIF	2000	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Vasile Lucaciu nr. 14 .	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 935 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din nisip cuartos, teren de sport cu gazon artificial .

Suprafata desfasurata - 935 mp .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea costului de inlocuire brut .	Piata imobiliara .			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	100840,95 (107,85 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	50
	Depreciere functionala	Dfunct	%	10
	Depreciere externa	Dext	%	0
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 45378,43			
Valoarea de piata constructie (lei) .			45378,43	
Valoarea de piata teren (lei) .			0	
Valoarea de piata constructie (euro) .			9169,39724	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .			0	
Valoarea de piata total imobil (lei) .			45378,43	45.378
Valoarea de piata total imobil (euro) .			9169,39724	9.169
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN CU NR. CAD. 106344 - CF 106344 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

25.03.2022.

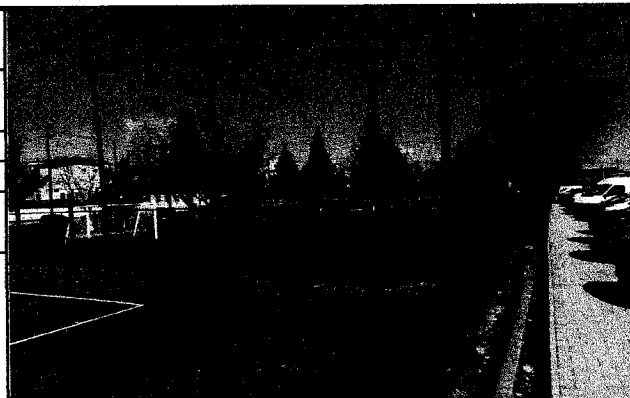
Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9489 lei (B.N.R.)

4,9489

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Teren intravilan .
Destinatia	Teren intravilan, curti-constructii .
Nr. inventar	
Data PIF	2000
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Vasile Lucaciu nr. 14 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 1463 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - curti-constructii .

Suprafata teren - 1463 mp .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii juste .	Piata imobiliara .			
Valoarea justa (piata) (lei)	289609,63 (197,956 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	0
	Depreciere functionala	Dfunct	%	0
	Depreciere externa	Dext	%	0
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 289609,63				
Valoarea de piata constructie (lei) .	289609,23			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	58519,9196			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	289609,23			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	289.610			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	58519,9196			
58.520				
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			

