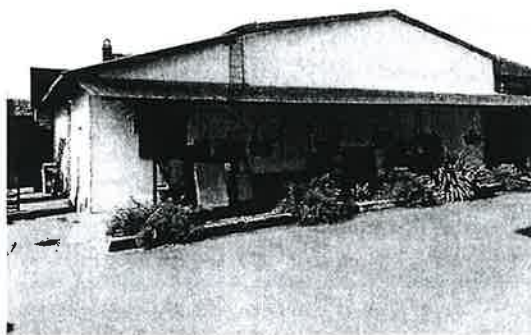


Data raport 16.05.2025

5186 20.05 2025



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară

**Clădire tip chioșc – nr.
cad. 104490-C4**

Beiuș, str. Ioan
Ciordaș, nr. 5, jud.
Bihor

Proprietar: Municipiul
Beiuș

Client: Primăria
Municipiului Beiuș,
jud. Bihor

Destinatar: Primăria
Municipiului Beiuș,
jud. Bihor

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale Dibalcris Appraisal Services SRL în calitate de Evaluator și Primăriei Municipiului Beiuș, Jud. Bihor în calitate de Client și Destinatar

-Mai 2025-



DIBALCRIS

Cuprins

Str. Trandafirilor, nr. 61 – Haieș, Jud. Bihor

+40 770 377 084

office@dibalcris.ro

1. Termenii de referință	5
1.1. Evaluatorul	5
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării	6
1.3. Identificarea activului supus evaluării	6
1.4. Tipul valorii și data evaluării	6
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7
1.7. Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV	10
1.10. Descrierea raportului	11
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	13
3. Analiza pieței imobiliare specifice	19
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	19
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței	20
3.3. Fapte curente	20
3.4. Analiza cererii solvabile	30
3.5. Analiza ofertei competitive	30
3.6. Analiza echilibrului	30
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	30
4. Evaluarea	31
4.1. Abordarea prin piață	31
4.2. Abordarea prin cost	32
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	34
6. Anexe	35
6.1. Fotografii suplimentare	35
6.2. Copii după documente	36

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, Jud. Bihor în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, Jud. Bihor în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul recunoașterii în situațiile financiare.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Clădire tip chioșc – nr. cad. 104490-C4”, situată în Beiuș, str. Ioan Ciordaș, nr. 5, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădiri	Spațiu comercial având Sc 29 mp și Scd 29 mp.	În exclusivitate	combinație de drept de proprietate și folosință	cumpărare (sau echivalent)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, neinfluențat de sarcini, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este una industrială (depozitare); ea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii juste a **proprietății evaluate**, la data de **16.05.2025**, este:

23.847,00 LEI



DIBALCRIS

Str. Trandafirilor, nr. 61 - Haieș, jud. Bihor

+40 770 377 084

office@dibalcris.ro

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la mia de EUR și LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

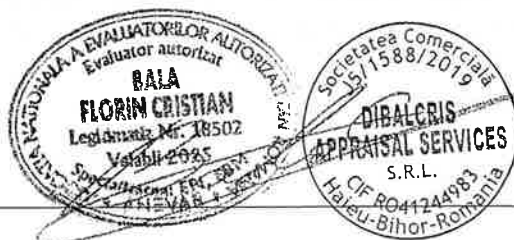
Dibalcris Appraisal Services SRL

16.05.2025

prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM

Parafa 18502





1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către evaluator Bala Florin-Cristian și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Bala Florin-Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502, fiind însoțit de către reprezentantul Proprietarului și al clientului;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bala Florin-Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM





1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor, în calitate de Client/Destinatar și Proprietar și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul recunoașterii în situațiile financiare.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Clădire tip chioșc – nr. cad. 104490-C4”, situată în Beiuș, str. Ioan Ciordaș, nr. 5, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădiri	Spațiu comercial având Sc 29 mp și Scd 29 mp.	în exclusivitate	combinație de drept de proprietate și folosință	cumpărare (sau echivalent)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, neinfluențat de sarcini, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea justă”, definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea justă este 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.

Data evaluării este 16.05.2025; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este **5,1033 RON** pentru **1 EUR**; data raportului este 16.05.2025.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data

întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii juste a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile	Nu este cazul
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)



Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (www.olx.ro; www.storia.ro, www.publi24.ro; www.imobiliare.ro; www.bnr.ro, etc.)
- manuale și cataloage de costuri: "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale" apărută la editura Iroval București 2014 autor Corneliu Șchiopu, reactualizate pe baza indicilor de actualizare valabili în perioada 2024 – 2025;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat extrasul CF, documentele de proprietate a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu Proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de Proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de Proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a preluat suprafețele din schitele puse la dispoziția acestuia de către client. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru

a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de Proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între suprafața construcției și cea din prezentul raport de evaluare invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la Proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.



Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii juste a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- Nu sunt

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declarația conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) și SEV 105 (IVS 105) – Abordări și metode de evaluare (IVS 105).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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.



2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Beiuș, str. Ioan Ciordaș, nr. 5, jud. Bihor; această adresă se află în zona centrală și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

Proprietatea subiect este situată în intravilanul localității Beiuș, str. Ioan Ciordaș, nr. 5. Accesul la proprietatea subiect se realizează din calea de transport secundară, strada asfaltată. Zona de amplasare este una rezidențial-comercială, în vecinătate regăsindu-se proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială dar și comercială – construcții de tip P și P+1E.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad.	Teren (St în mp)	Clădire		Observații
			Nivel	Aria construită (Ac în mp)	
104490	104490-C4	-	P	29	-
Total		-		29	-

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr./Data	Disponibil pentru evaluator
Extrase CF	104490	DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.



2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Beiuș este un municipiu în județul Bihor, Crișana, România, format din localitățile componente Beiuș (reședința) și satul Delani.

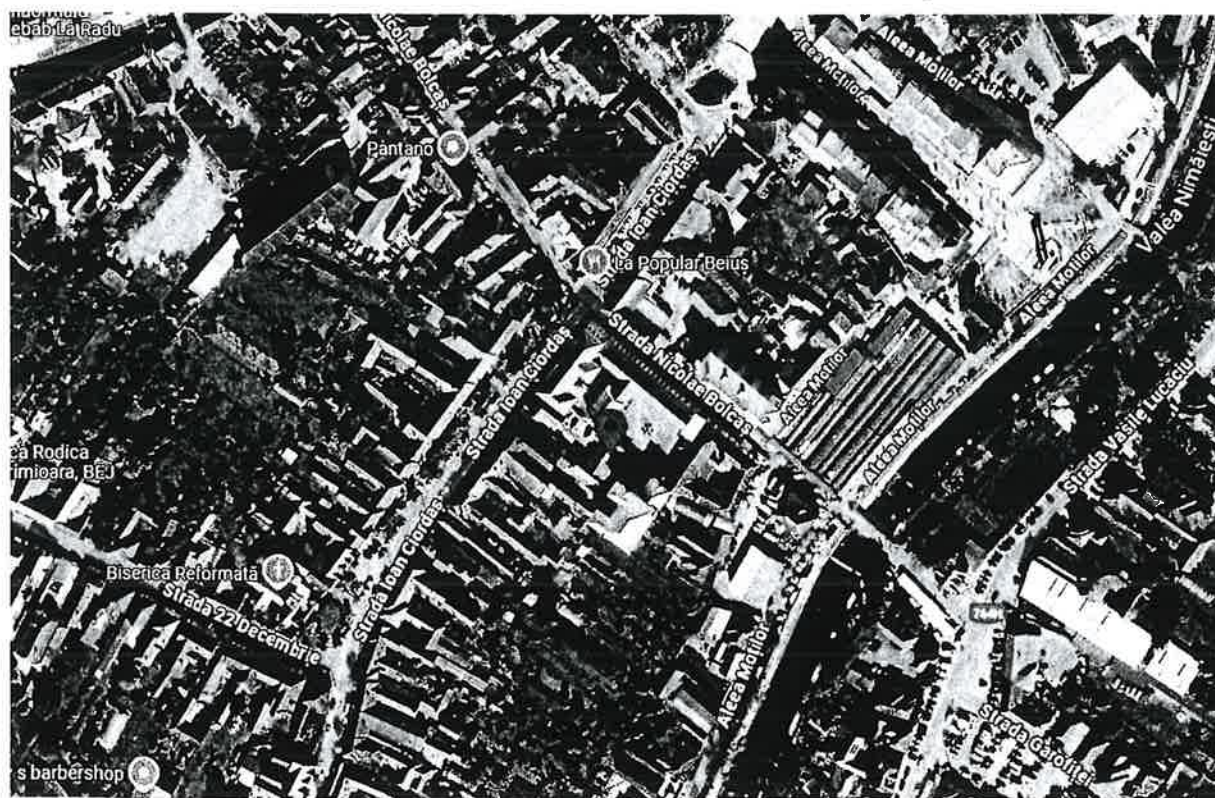
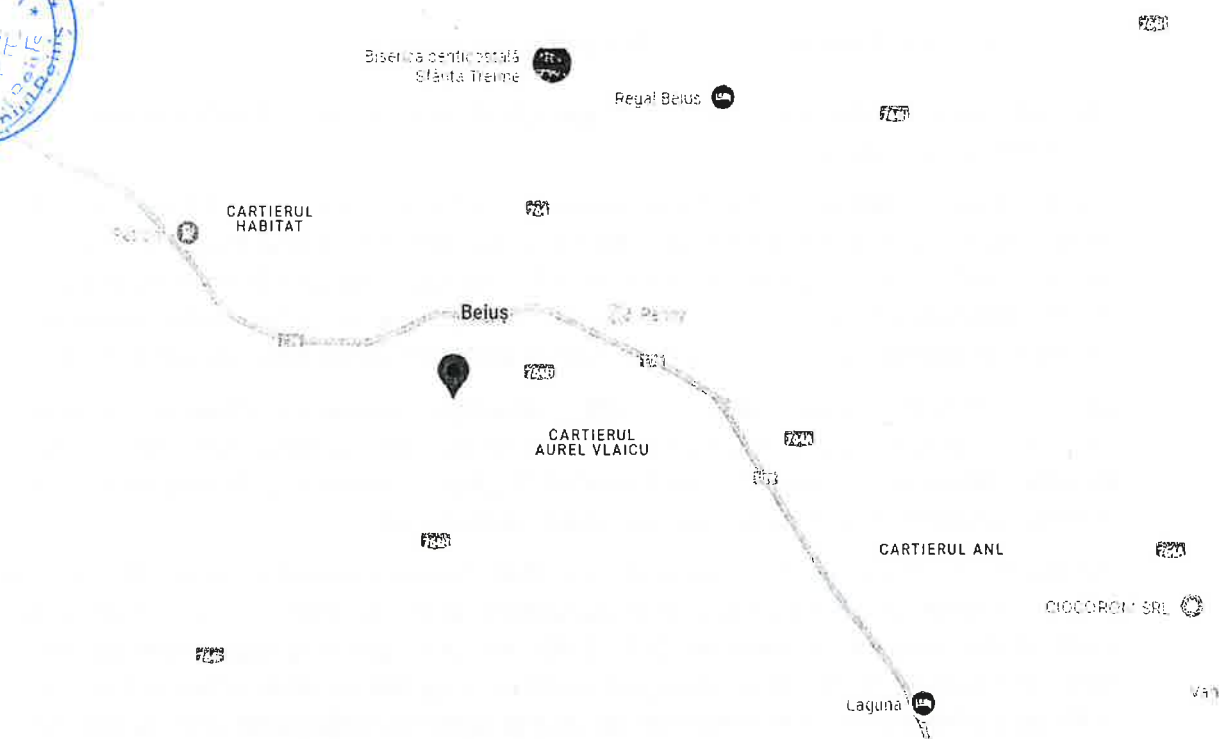
Din depresiunea Beiușului, municipiul Beiuș este cel mai mare oraș străbătut de Crișul Negru, adăpostește multe așezări dintre care cea mai importantă este orașul Beiuș. Beiușul este unul din cele mai vechi orașe ale județului. Este situat în sud-estul județului Bihor la 62 km de Oradea, la poalele Munților Apuseni în Crișana. Beiușul se află pe unul din principalele culoare de circulație rutieră și de dezvoltare la nivel județean, fiind străbătut de DN 76 care face parte din E 79.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Beiuș se ridică la 9.745 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.667 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (81,3%), cu minorități de maghiari (5,03%) și romi (4,88%), iar pentru 8,42% nu se cunoaște apartenența etnică.

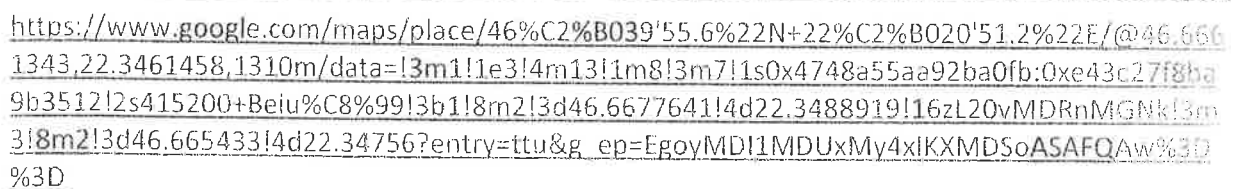
Beiușul este atestat ca așezare înainte de anul 1096. Ca oraș a existat dinainte 1241, dovadă fiind că la 1241 se vorbește de un district al Beiușului complet pustiit de tătari în timpul invaziilor de la 1241–1246. În documentele din perioada 1291–1242 localitatea apare cu toponimele Benenus, Benens, Belenus, Voyuoda de Bivinis sau Belenyes, indicând o regiune cu zimbri. Până la începutul secolului al XX-lea s-a folosit mai mult denumirea de Binș (și continuă să fie numit așa în graiul regiunii).

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixta (rezidențial-comercială)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una centrală, cu un nivel de importanță mare
- cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- din punct de vedere economic, zona este una dezvoltată, aici (în zona) fiind amplasate proprietăți comerciale și rezidențiale, **existând** posibilitatea redusă să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber **foarte puțin**, cu posibilitatea redusă de construire a noi clădiri)
- clădirile de pe proprietățile din zonă au vechime medie, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.



Sursa: Google Maps



2.2.2. *Date despre amplasament și teren*

Amplasamentul este materializat printr-o construcție de tip spațiu comercial / administrativ, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia
- branșamente la utilități la limita terenului subiect
- împrejurimi și alte îmbunătățiri
- parametri urbanistici favorabili

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la calea de transport principală
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Terenul nu face obiectul evaluării.

2.2.3. Date despre construcții

Spațiu comercial			
Identificare	Nr. din plan	-	
	Tip clădire	administrativă	
	Regim înălțime	P	
	Înălțime nivel (m)	3	
	Data PIF	1978	
	Utilizare	Spațiu comercial tip chioșc	
			
Arii	Ac (mp)	29	
Sistem constructiv			
Infrastructură	Subsol/Demisol	fără	
	Fundații	Din beton armat	
Suprastructură	Structură rezist.	zidărie portantă întărită cu sâmburi și centuri din beton armat	
	Planșee	din lemn	
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă	
	Compartimentări	zidărie din cărămidă	
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată	
Finisaj exterior	Termosistem	fără	
	Tencuieli	din mortar, drișcuite	
	Zugrăveli	lavabile de exterior	
	Placaje	fără	
	Tâmplărie	lemn și geam simplu	
Finisaj interior	Pardoseli	Gresie și beton armat	
	Tencuieli	din mortar, drișcuite	
	Zugrăveli	simple, culori de apă	
	Placaje	fără	
	Tâmplărie	din lemn	
Instalații	Electrice	de iluminat și prize	
	Sanitare	apă și canalizare menajeră	
	Încălzire	centrală, cu radiatoare	
	Ventilație	nu	
	Aer condiționat	nu	
Altele	nu		
	nu		
	nu		
	nu		
	nu		
Deprecieri			
Fizice	Recuperabile	Nu este cazul	
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare bună
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul	
	Nerecuperabile	Nu este cazul	
Externe	sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate		
Aprecieri stare generală: bună			
Fotografii suplimentare sunt prezentate în "Anexe"			



2.2.4. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje - fără sarcini	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii juste
Caracteristicile localității	Avantaje - densitate medie a populației - dezvoltare industrială și comercială semnificativă - localitate urbană medie - veniturile populației la nivel cu media pe județ - șomaj scăzut	Dezavantaje - economie locală în stagnare	Influență pozitivă asupra valorii juste
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - zona comercială și rezidențială, tipică proprietății subiect - vecinătate coerentă - indicatori urbanistici favorabili	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii juste
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - fără expunere la pericole	Dezavantaje - echipare incompletă/adecvată cu utilități	Influență pozitivă asupra valorii juste
Caracteristicile construcțiilor	Avantaje -	Dezavantaje - finisaje inferioare - clădire veche, care necesită renovare	Influență negativă asupra valorii juste

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una mediu competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mijlocie a acestuia.



3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea justă a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

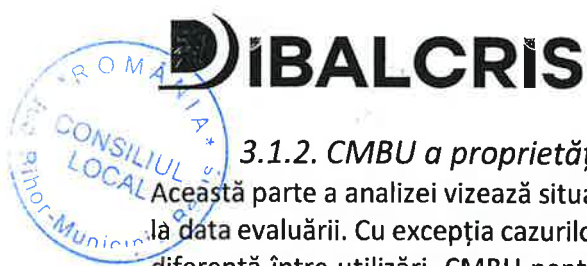
Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă cu specific industrial; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.



3.1.2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață industrial, segmentul relevant fiind cel al construcțiilor industriale (depozite, ateliere etc.). Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este regională, fiind delimitată de zona Ștei și zone similare din Jud. Bihor.

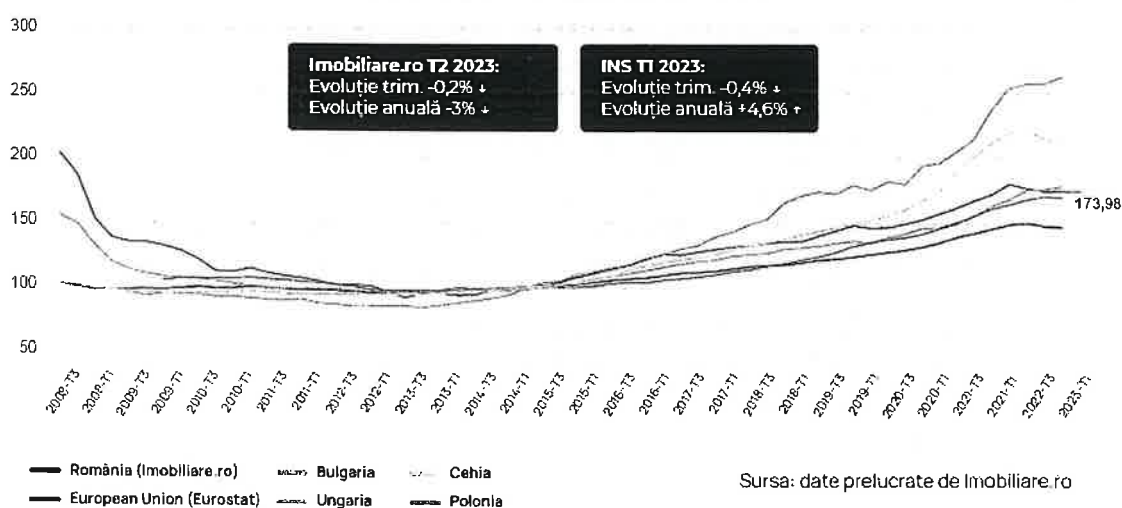
3.3. Fapte curente

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE
(2015=100), date trimestriale

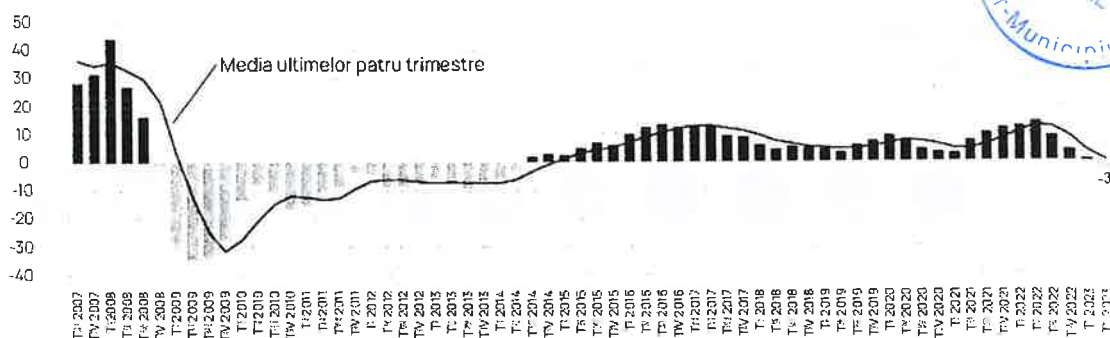


EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

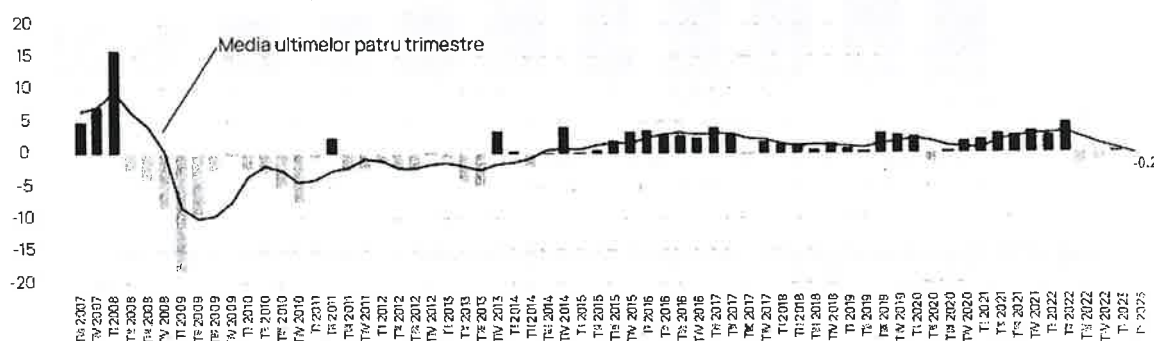
După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Cu o valoare de 2.460 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în trimestrul doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani.

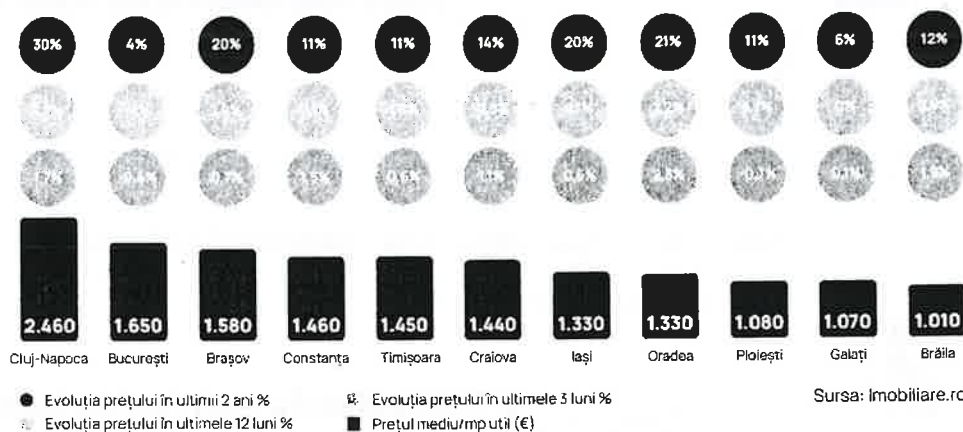
Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metro pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%). Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați.

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



Prețurile apartamentelor de vânzare în funcție de zone – Top 4 centre regionale

➤ București

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.585 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de +1,8% și o creștere anuală de +1,7%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.728 de euro pe metru pătrat, după o apreciere de +0,6% la trei luni și, respectiv, după o scădere de -4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători este 1.487 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,2% față de trimestrul anterior și, în scădere cu -2,8% față de T2 2022.

➤ Cluj-Napoca

Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.951 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T2 2023 o apreciere de +2,9%, iar la nivel anual, o creștere de +9,4%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu +1,5%, până la 2.617 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de +3,8%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.210 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +1,1% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu +2,5% față de perioada similară din 2022.

➤ Timișoara

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.779 euro pe metru pătrat util, după o apreciere de +0,1% la trei luni, și, respectiv, o creștere de +9% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.449 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,7% la trei luni și +2,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători se situează la 1.438 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,9% față de trimestrul anterior și, cu +3% față de T2 2022.

➤ Iași

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.955 de euro pe metru pătrat util, după o scădere trimestrială de -3% și un avans anual de +0,8%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.374 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,6% la trei luni și, respectiv, +5,2% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie

solicitată de proprietari este 1.343 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,9% față de trimestrul anterior și cu +5,8% față de T2 2022.

București

1,7%	-4%	-2,8%
1,8%	0,6%	0,2%
2.585€	1.728 €	1.487€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

9%	2,6%	3%
0,1%	0,7%	0,9%
1.779 €	1.449 €	1.438€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

9,4%	3,8%	2,5%
2,9%	1,5%	1,1%
2.951€	2.617 €	2.210€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iasi

0,8%	5,2%	5,8%
-3%	0,6%	0,9%
1.955€	1.374 €	1.343€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

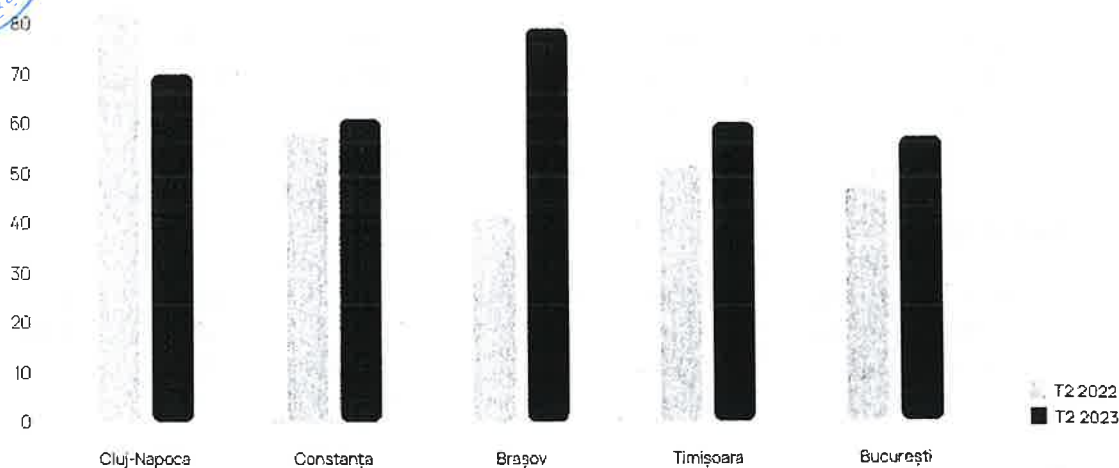
Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov.

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov, unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la 83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.




PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

Apartamente și case la nivel național

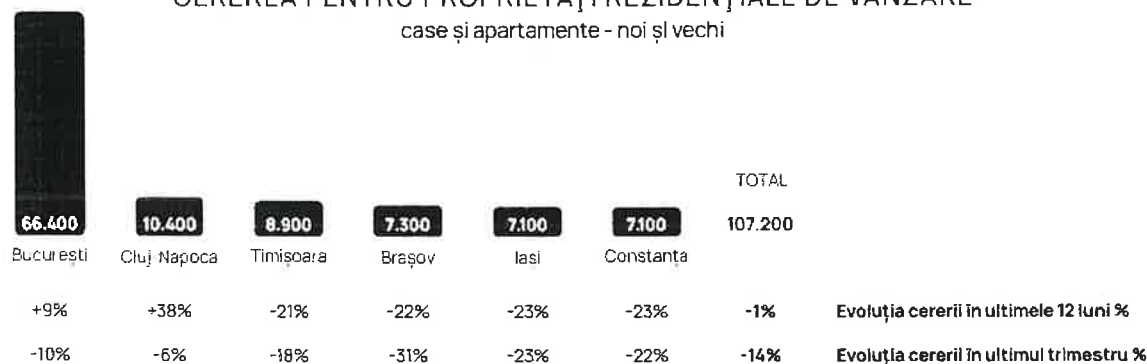
Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%. Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara.

În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior.

Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile de vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

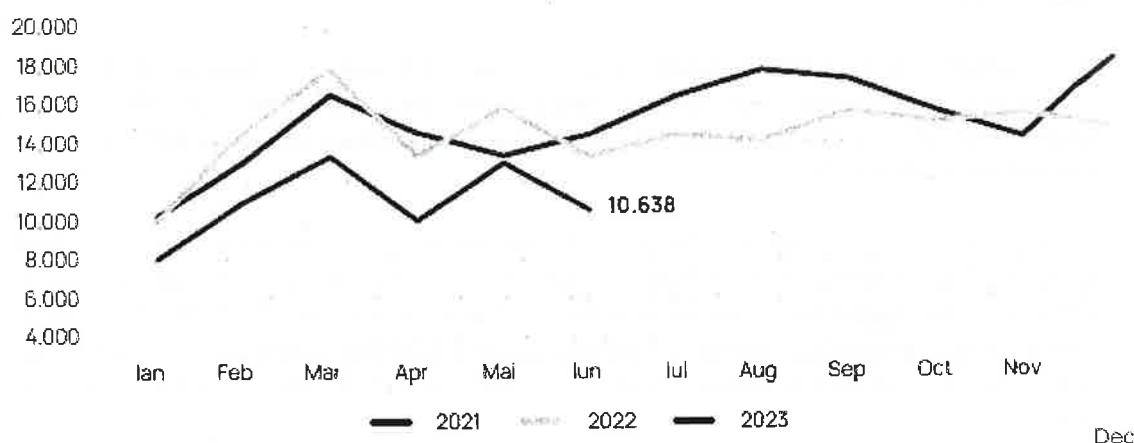
Sursa: Imobiliare.ro



Apartamente și case la nivel național și a municipiului București

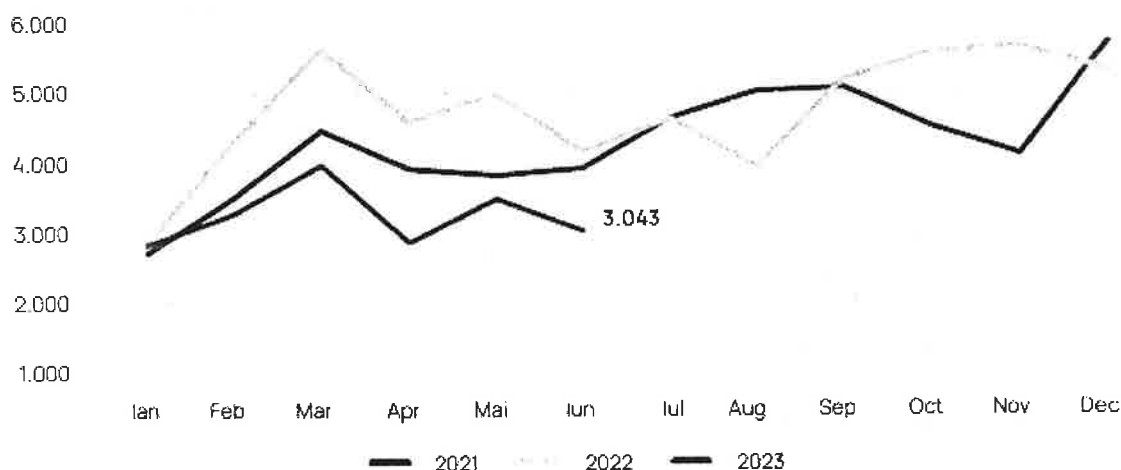
În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în iunie 2023 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.638 de asemenea operațiuni, față de 13.391 în perioada similară din 2022. În luna iunie 2021 s-au înregistrat 14.562 operațiuni. Pe de altă parte, la începutul trimestrului 2 din 2023, se înregistrau 10.130 operațiuni, comparativ cu 10.106 înregistrate cu un an în urmă, respectiv cu doi ani

NAȚIONAL



La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T2 2023, pe segmentul unităților individuale, a fost atins în luna mai 2023, când s-a ajuns la aproximativ 3.516 contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend descendent, de la 4.218 contracte în iunie 2022 și iunie 2021.

BUCUREȘTI



Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro



DIBALCRIS

Str. Trandafirilor, nr. 61 – Haieș, jud. Bihor

+40 770 377 084

office@dibalcris.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

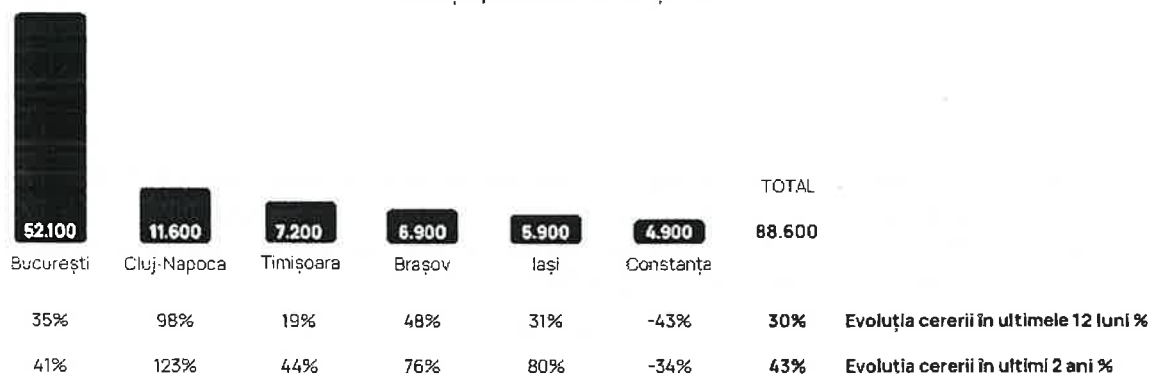
În trimestrul doi din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Peste 88.000 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce ne indică o creștere de 30% față de al doilea trimestru din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța.

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-43%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 52.100 de căutări în T2 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (11.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 7.200 de căutări), fiind urmată de Brașov (6.900 de căutări), Iași (5.900 de căutări) și Constanța (4.900 de căutări).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2023

case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențiali chiriași care au generat lead-uri pentru proprietățile la închiriere în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230.

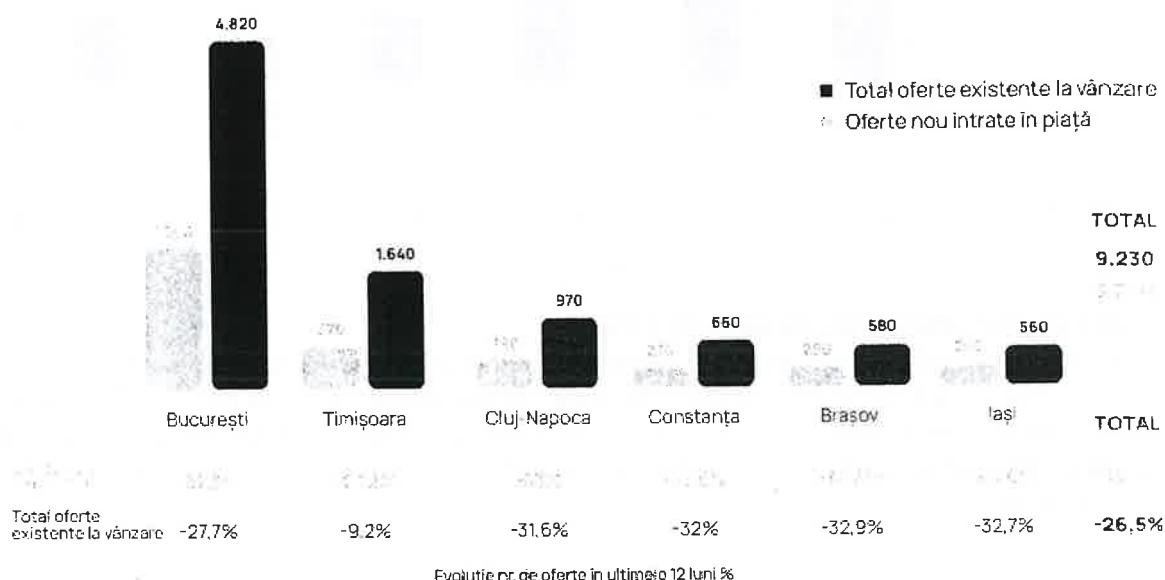
Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, comparativ cu T2 2022, cea mai mare scădere de peste 30% s-a înregistrat în Brașov, unde, în acest trimestru analizat, au fost scoase la vânzare aproximativ 580 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de -32,7% (până la 560 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa -32% (până la



un total de 660 de anunțuri). Scăderi anuale au mai avut loc în Cluj-Napoca (-31,6%), cu 970 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-9,2%), unde au fost scoase la vânzare 1.640 de proprietăți.

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 3.700 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 39,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-53%), urmat de Iași (-46,6%) și continuând cu Constanța (-44,4%), Brașov (-42,6%), București (-37,3%), și Timișoara (-27,2%).

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

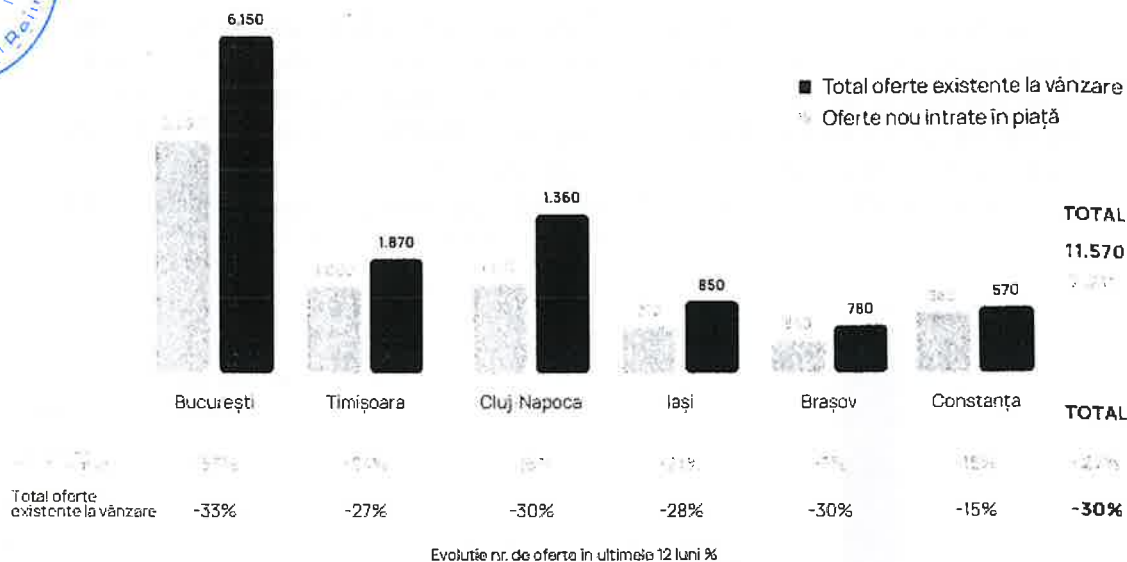
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere pe portalul Imobiliare.ro, în cele mari centre regionale analizate a fost, în T2 2023, cu 30% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 11.570 de oferte.

O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu București, unde a fost consemnat un declin de -33%, până la 6.150 de anunțuri. Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de -30% (până la aproape 780 de oferte), iar în Iași, una de -28% (până la 850 de anunțuri). Scăderi semnificative au mai fost consemnate în Timișoara (-27%, până la 1.870 oferte) și Constanța (-15%, până la aproape 570 de oferte).

O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu București (-35%) și continuând cu Timișoara (-24%), Iași (-24%) și Cluj-Napoca (-16%). Brașov a înregistrat o scădere a numărului de noi proprietăți de închiriat și anume, cu -7%. Astfel, numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada aprilie - iunie s-a cifrat la 3.500 în Capitală, 1.060 în Timișoara, 1.020 în Cluj-Napoca, 710 în Brașov, 540 în Iași și 380 în Constanța.

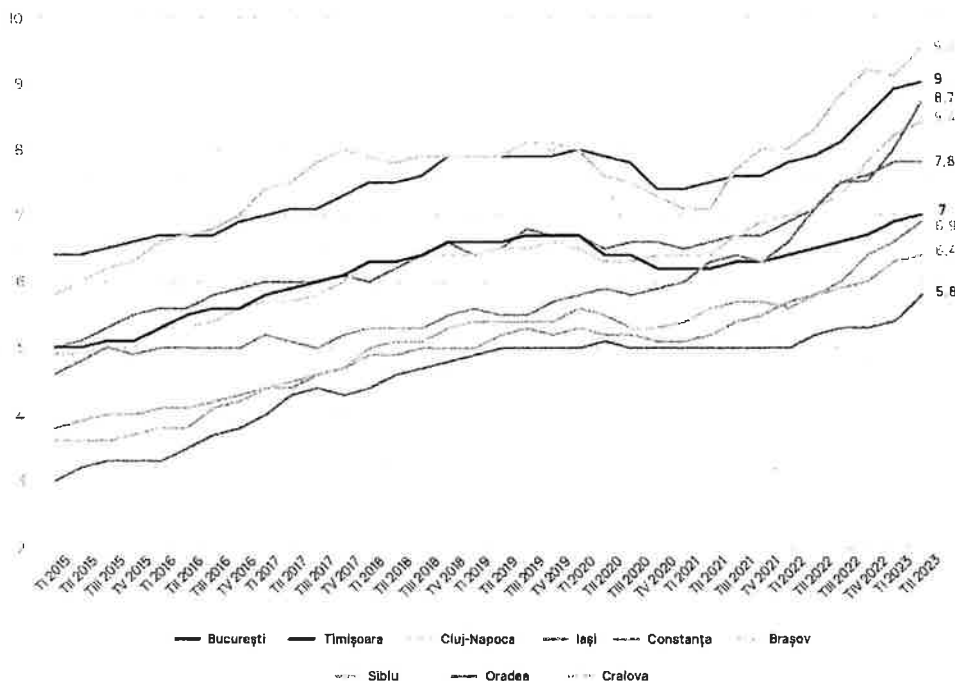


PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORĂȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

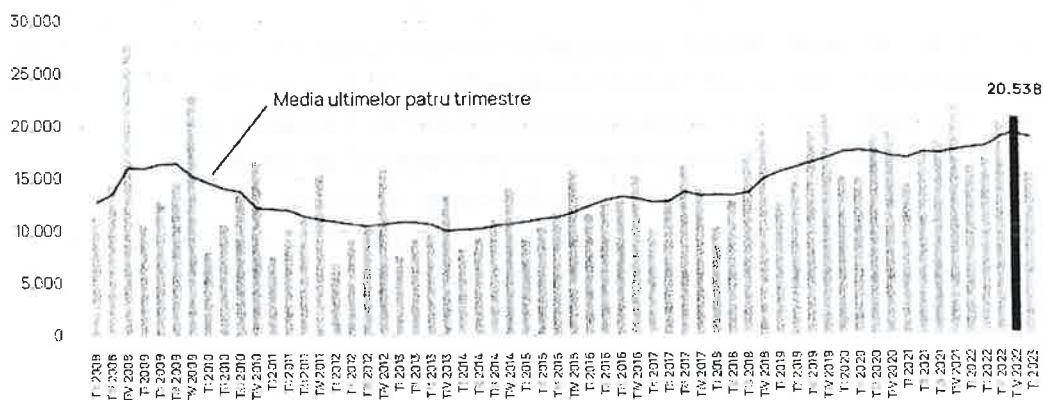
În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2023. În București, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.



CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

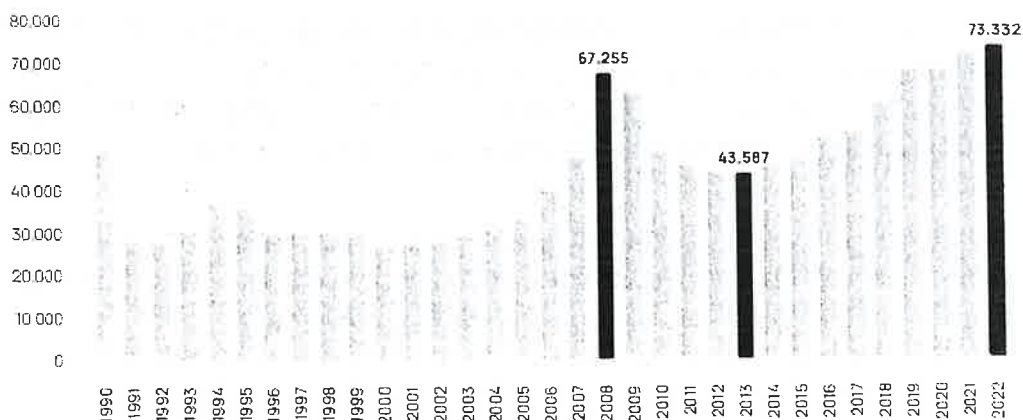
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul I din 2023, o tendință generală de ușoară scădere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 15.329 de unități locative. Tendința a fost descendentă, comparativ cu ultimul trimestru al anului 2022, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 20.538 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în anul 2022 este apropiat de cel consemnat în 2021, când la nivel național au fost predate 71.405 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul anului 2022, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a situat la 73.332. Această cifră marchează o ușoară creștere față de perioada similară a anului 2021.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în T1 2023, 7.996 de asemenea avize – ceea ce constituie o depreciere față de T4 2022 (când erau înregistrate 9.160 de autorizații eliberate). La nivel anual, în 2022 au fost eliberate 43.660 de autorizații, spre deosebire de 2021, când au fost eliberate 51.287 de autorizații, ceea ce reflectă o scădere de aproape -15%.



3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii juste, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie; ponderea între construcțiile vechi și noi este favorabilă construcțiilor vechi.
- există teren liber, prețul acestuia fiind mare astfel că nu există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul ofertei este mai mic decât cel al cererii și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea justă, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.



4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea justă în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei metode de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent).

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin piață și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin venit, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

4.1. Abordarea prin piață

Bazându-se pe comparația proprietății evaluate cu altele identice/similare, prima etapă a acestei abordări este obținerea informațiilor despre comparabile și prețurile obținute la tranzacționarea lor. În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost tranzacționate recent, în condiții coerente cu cele din definiția valorii juste. În conformitate cu instrucțiunile din Standardele de evaluare a bunurilor 2022, în astfel de situații se poate apela la selectarea comparabilelor dintre proprietățile cu caracteristici similare celei evaluate, care sunt oferite pe piața specifică spre vânzare. Aceasta abordare nu a fost utilizată.

4.2. Abordarea prin cost

Are la baza estimarea valorii proprietății imobiliare adăugând la valoarea construcțiilor valoarea justă a terenului (considerat liber). Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire totală (brută) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a clădirii la nivelul preturilor perioadei Aprilie 2025;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei cumulate.

Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Referitor la estimarea costurilor de înlocuire brute pentru clădirile și construcțiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate după cum urmează:

În cazul construcțiilor, costul de înlocuire brut al acestora a fost estimat prin înmulțirea suprafețelor cu costul brut unitar. Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza cataloagelor „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale”, autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, Ediția 2014 (și indicii de actualizare aferenți, pentru perioada 2024-2025).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mic decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Uzura fizică a fost determinată ca raport între vârsta actuală a construcțiilor și durata de viață totală a acestora. (Pentru elementele cu viață lungă, durata de viață s-a considerat de 100 de ani, pentru elementele cu viață medie și scurtă: durata de viață s-a considerat de 50-70 de ani pentru anvelope, 35 de ani finisajele și 30 de ani instalațiile.
- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). Pentru elementele supuse evaluării nu s-a considerat depreciere funcțională.
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Chioșc CT Ioan Ciordas Beiuș

1. IDENTIFICARE

Proprietar Municipiul Beiuș
UAT Beiuș, jud. Bihor
Denumire mijloc fix Chioșc CT Ioan Ciordas Beiuș
Adresa, localizare, identificare Beiuș. str. Ioan Ciordas, nr. 5, jud. Bihor
Carte funciară 104490-C4

2. DESCRIERE

An PIF 1978
Regim de înălțime P
Suprafață construită (Sc) (mp) 29
Suprafață construită desfășurată (Sd) (mp) 29

3. DETERMINAREA VALORII JUSTE

ABORDAREA PRIN COST

Sursă Cataloage de reevaluare a clădirilor
Catalog nr. 121, Fisa nr. 9, cod. 131 Editura Matrix Rom

Determinarea costului de înlocuire / de reconstrucție

Denumire element	Preț unitar		Preț total
Clădire chioșc	745	lei/mp	21,605.00
Instalații electrice	44	lei/mp	1,276.00
Acoperiș	13	lei/mp	377.00
Corecții:		lei/mp	
Cost brut total neactualizat	23,258.00	lei	
Coefficient de actualizare	41013.286		

* conform Buletinului documentar Expertiza Tehnică valabil la data evaluării, Corpul Experților Tehnici - România

Cost brut total actualizat	95,389	lei	
Cost unitar actualizat	3289	lei/mp	644 €

Comentarii/Observații

Determinarea vârstei efective

vârstă efectivă 60 ani

Estimarea deprecierei fizice

Starea tehnică Buna
Durata de viață totală (ani) P135 80 ani
Uzură fizică calculată 75.00%
Depreciere fizică normală 71,542 lei

Determinarea valorii juste

Cost brut total			95,389
Depreciere fizică			71,542
		Lei	23,847
Valoarea Justă		Euro	4,673
		Euro/mp	161

În urma aplicării abordării prin piață, valoarea justă a terenului a fost determinată ca fiind de **4.673 Euro** echivalent a **23.847 Lei**.



Str. Trandafirilor, nr. 61 - Haieș, jud. Bihor

+40 770 377 084

office@dibalcris.ro

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii juste a proprietății:

23.847,00 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei **16.05.2025**
- nu reprezintă valoare de asigurare

Dibalcris Appraisal Services SRL

16.05.2025

prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM

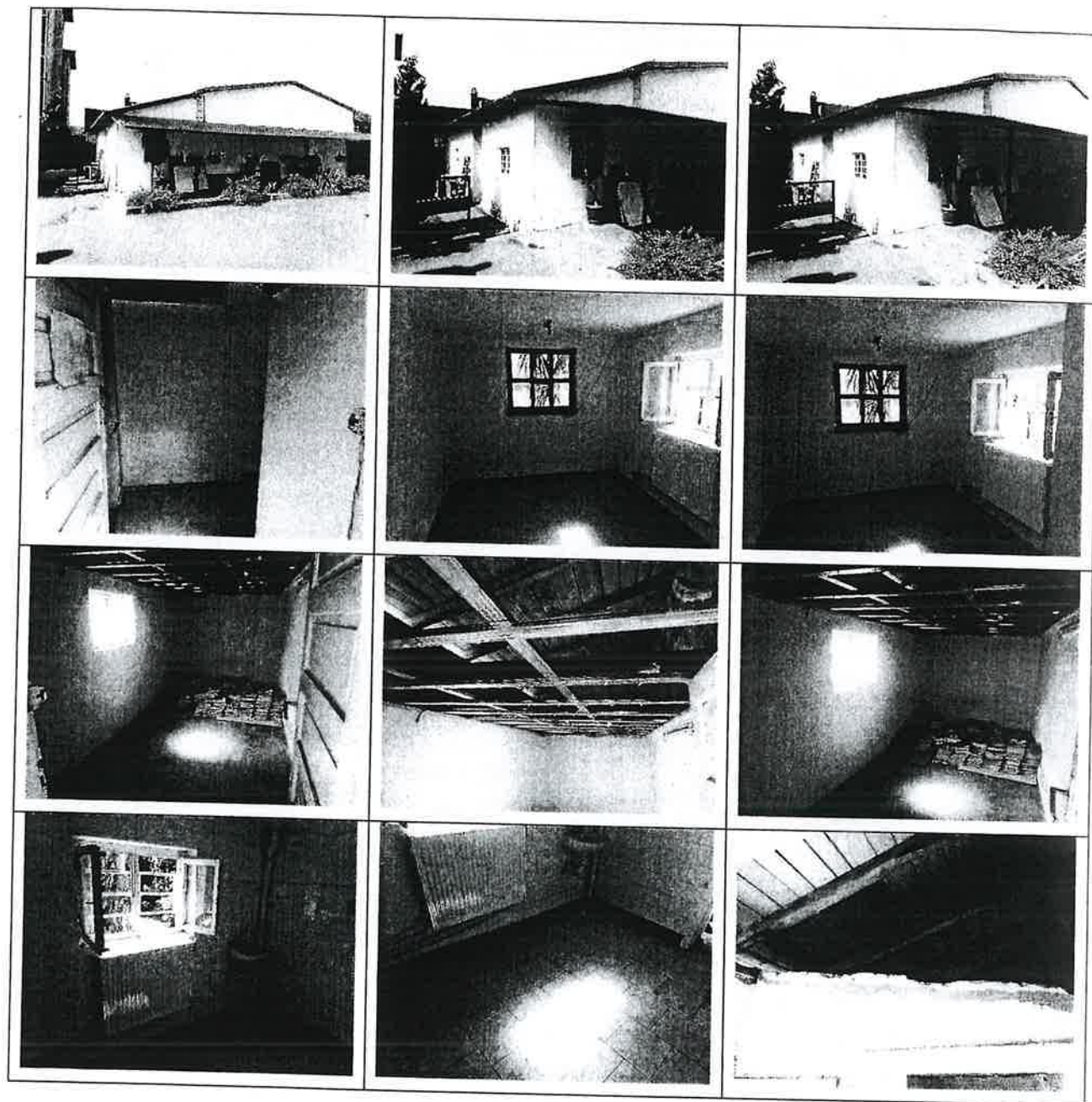
Parafa 18502





6. Anexe

6.1 Fotografii suplimentare





DIBALCRIS

6.2

Copii după documente

Str. Trandafirilor, nr. 61 - Haieui, jud. Bihor

+40 770 377 084

office@dibalcris.ro



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Beius

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104490 Beius

Nr. cerere	31556
Ziua	16
Luna	10
Anul	2024
Cod verificare 100180545860	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor

Nr. topografic: 614/2, 615/1, 615/4, 617/2,
618, 619

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104490	Din acte: 3.833 Masurata: 4.147	Teren imprejmuit; Colegiul Tehnic "Ioan Ciordas" Beius; (Teren delimitat de construcții, gard din plasa de sarma și beton)

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104490-C1	Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 1035 mp; S. construita desfasurata: 1477 mp; Scoala (Corp A), P+1, cărămidă, an construcție 1900.
A1.2	104490-C2	Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 4; S. construita la sol: 503 mp; S. construita desfasurata: 1872 mp; Scoala (Corp B), D+P+2E, cărămidă, an construcție 1975.
A1.3	104490-C3	Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 186 mp; S. construita desfasurata: 186 mp; Sala gimnastica, P, cărămidă, an construcție 1949.
A1.4	104490-C4	Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 29 mp; S. construita desfasurata: 29 mp; Chiosc, P, cărămidă, an construcție 1978.
A1.5	104490-C5	Loc. Beius, Str. IOAN CIORDAS, Nr. 5, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 742 mp; S. construita desfasurata: 989 mp; Corp D: (bloc alimentar+centrala termica+clubul copilor și birou), P+1, cărămidă, an construcție 1952.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
716 / 14/01/2019 Act Administrativ nr. HG nr. 970, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. CF nr. 3127, din 24/10/2018 emis de BCPI Beius; Act Administrativ nr. Adev. nr. 260, din 11/01/2019 emis de Primaria Municipiului Beius; Act Administrativ nr. CF nr. 2046, din 14/03/2018 emis de BCPI Beius; Act Administrativ nr. HCL nr. 247, din 28/12/2017 emis de Primaria Municipiului Beius;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-conform inventarul bunurilor care aparțin domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BEIUS, CIF:4794567	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BEIUS, CIF:4794567	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI

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

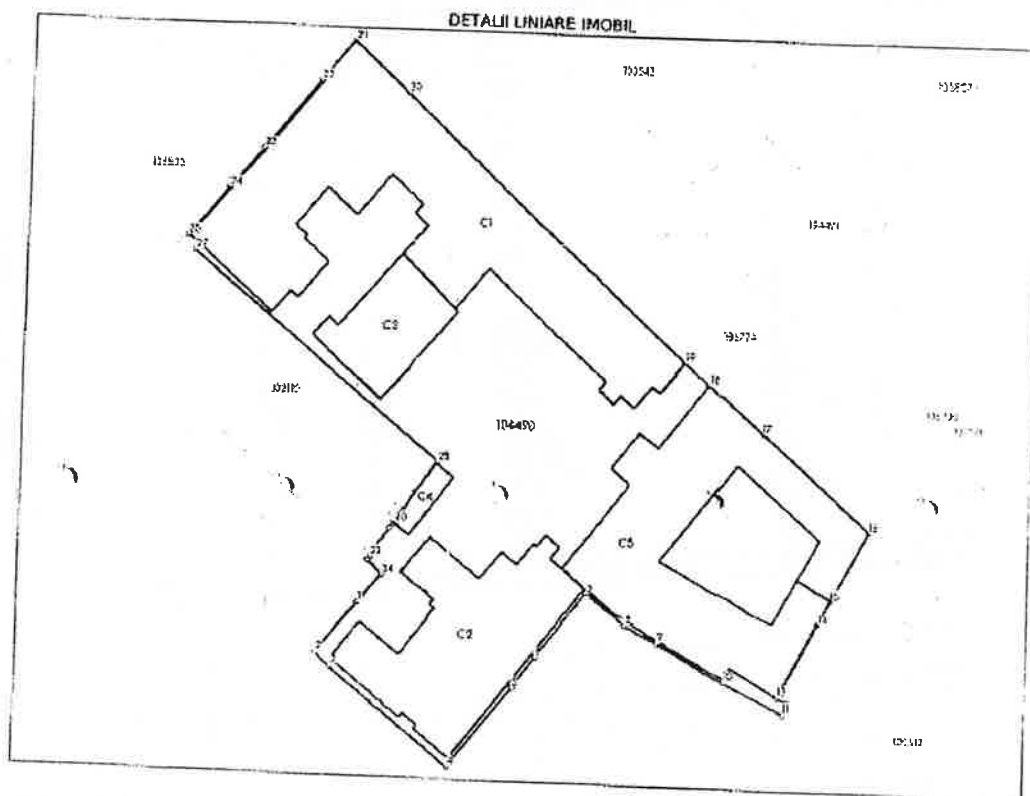
Carte Funciară Nr. 104490 Comuna/Oraș/Municipiu: Beius

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104490	Din acte: 3.833 Masurata: 4.147	Colegiul Tehnic "Ioan Ciordas" Beius; (Teren-delimitat de construcții, gard din plasa de sarma și beton)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorile folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 3.833 Masurata: 4.147				Curți construcții în intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104490-C1	construcții administrative și social culturale	1.035	Cu acte	S. construita la sol: 1035 mp; S. construita desfasurata: 1477 mp; Scoala (Corp A), P+1, cărămidă, an construcție 1900.
A1.2	104490-C2	construcții administrative și social culturale	503	Cu acte	S. construita la sol: 503 mp; S. construita desfasurata: 1872 mp; Scoala (Corp B), D+P+2E, cărămidă, an construcție 1975.
A1.3	104490-C3	construcții administrative și social culturale	186	Cu acte	S. construita la sol: 186 mp; S. construita desfasurata: 186 mp; Sala gimnastica, P, cărămidă, an construcție 1949.
A1.4	104490-C4	construcții administrative și social culturale	29	Cu acte	S. construita la sol: 29 mp; S. construita desfasurata: 29 mp; Chiosc, P, cărămidă, an construcție 1978.

Carte Funciară Nr. 104490 Comuna/Oraș/Municipiu: Beiuș

Cat	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	104490-C5	construcții administrative și social culturale	742	Cu acte	S. construită la șol: 742 mp; S. construită desfășurată: 989 mp; Corp D: 1 bloc alimentar+centrala termică+clubul copiilor și birouri); P+1, cărămidă, an construcție 1952.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.003	2	3	2.885
3	4	21.196	4	5	14.057
5	6	5.331	6	7	11.369
7	8	6.775	8	9	5.159
9	10	10.5	10	11	9.235
11	12	1.561	12	13	1.584
13	14	11.505	14	15	3.796
15	16	10.87	16	17	19.927
17	18	9.905	18	19	4.501
19	20	53.312	20	21	10.227
21	22	7.207	22	23	11.893
23	24	7.089	24	25	8.605
25	26	2.116	26	27	0.93
27	28	44.326	28	29	5.141
29	30	5.14	30	31	0.969
31	32	4.849	32	33	0.604
33	34	2.83	34	1	5.155

* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
16-10-2024

Data eliberării,
16-10-2024

Asistent Registrator,
IOANA CLAUDIA CRISTEA

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Președinte de sedință
David George Samuel



Secretar General
Serafim Steliana Alina