ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

ANEXA 1 la
H.C.L. nr. 209/29.10.2026

10584

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

imobil situat
în Municipiul BEIUŞ – strada Burgundia Mica, nr.16, apartament 2
NR. top 1245/1, CF nr.4711

- Octombrie 2026

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

CUPRINS

Capitolul 1 .Sinteza evaluării

Capitolul 2.Date generale

Capitolul 3 .Patrimoniul evaluat.

Capitolul 4. Analiza pieţei imobiliare specifice

Capitolul 6.Concluzii.

Anexe:
-CF nr. 4711, nr. top 1245/1

CAPITOLUL 1. SINTEZA EVALUĂRII



1. **Tipul proprietăţii** : proprietate imobiliară, apartament la casa.
2. **. Proprietar** :Statul Român, administrat de U.A.T Municipiul Beiuş.

3. ***Amplasament*** *:* localitatea BEIUŞ, strada **Aleea Burgundia Mică, nr.16, apart. 2**

4. **Suprafeţe:** suprafaţa constructii = 64,9 mp si teren aferent = 106 mp conform plan de situatie, întocmit de ing. Cergheş Nicolae

5. ***Scopul evaluării*** *: - stabilirea valorii de inventar a proprietăţii imobiliare în vederea înregistrării în evidenţele contabile.*

6. ***Situaţia terenului*** *imobilul se află în în folosinta si administrarea Primariei Municipiului Beiuş, în baza H.C.L Beiuş nr.52 din 30.11.1998*

7. ***Data evaluării :*** Pentru stabilirea valorii de inventar a fost luate în calcul următoarele:

- **Construcţie:** valoarea de impozitare 1606,0 lei/ mp şi 2,3 coeficient de zonă (conform procesului verbal întocmit de compartimentul taxe şi impozite), stabilită la nivelul UAT Beiuş, pentru un imobile situat în aceiaşi zonă, cu cel supus evaluării.
- **Teren** : valorile minim orientative de pe piaţa imobiliară – studiul de piaţă întocmit de Sabău Dorin Nicolae Evaluator autorizat ANEVAR.

Valoare constructie:203.768,47 lei
Valoare teren: 24.804 lei

CAPITOLUL 2. DATE GENERALE

2.1. OBIECTUL EVALUĂRII ŞI DREPTURI EVALUATE

Obiectul prezentei evaluări îl reprezintă o proprietate imobiliară de tip " **apartament** la casa" amplasat în localitatea Beiuş **strada Burgundia Mică, nr.16, apartament 2,** suprafaţă construcţie: 64,9 mp şi teren aferent = 106 mp

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul acestei evaluări îl constituie ***estimarea valorii de inventar a imobilului în cauză în vederea înregistrării în evidenţele contabile.***

2.3. BAZA EVALUĂRII. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE.

Se presupune că utilizarea imobilului se realizează în limitele proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.

- *Comisia nu-şi asumă responsabilitatea pentru existenţa unui factor contaminant, nici nu se angajează pentru expertizarea sau cercetarea ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.*

2.4. VALOAREA ESTIMATĂ

Valoarea de piaţă *– reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. Valoarea de piaţă obţinută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.*

2.5. DATA EVALUĂRII ŞI DATA ULTIMEI INSPECŢII

Evaluarea imobilului de faţă şi data ultimei inspecţii s-au făcut în luna octombrie 2026.

2.6 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI

Opinia comisiei de evaluare trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare:

ORDONANŢĂ nr. 81/28.08.2003privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice.

Art. 3. -Toate activele fixe corporale aflate în proprietatea publică şi care în prezent sunt înregistrate în evidenţa tehnico-operativă în unităţi naturale vor fi evaluate, în condiţiile prevăzute la art. 21, de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele evaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului 2010. (articol modificat prin art. unic pct. 3 din O.U.G. nr. 103/2007, astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 79/2008, în vigoare de la 18 aprilie 2008)

2.7. SURSELE DE INFORMAŢII

Sursele de informaţii utilizate au fost următoarele :

Valoarea de impozitare stabilită la nivelul UAT Beiuş, pentru un apartament similar, amplasat în vecinătatea imobilul din strada Burgundia Mică, nr.16, apartament 2

2.8. *DECLARAŢIE DE CONFORMITATE*

Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale comisiei, analizele şi concluziile sânt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în raport .

Comisia s-a constituit în baza dispoziţiei Primarului Municipiului Beiuş, **nr.143 din 20.02.2023** îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională .

CAPITOLUL 3. PATRIMONIUL EVALUAT

3.1. *IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII*

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în municipiul Beiuş, strada Burgundia Mică, nr. 16, apartament 2, cu nr. top 1245/1, CF 4711.

3.2. *DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI*

Imobilul supus evaluării este amplasat în localitatea, BEIUŞ, strada Burgundia Mică, nr.16, Ap.2.

CAPITOLUL 4. ANALIZA PIEŢEI IMOBILARE SPECIFICE

4.1. *DEFINIREA PIEŢEI*

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare . Participanţii la aceasta piaţa schimbă drepturile de proprietate asupra unor bunuri , cum sunt banii.

Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic şi rareori atins , existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu , iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi , iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

4.2. *Analiza ofertei competitive.*

Pe piaţa imobiliară , oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi , pe o piaţa dată , într-o anumită perioadă de timp.

Oferta cea mai potrivită este cea care este însoţită de finanţare pe termen lung ,cu garanţie ipotecară.

4.3. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere , la diferite preţuri , pe o anumită piaţă , într-un interval de timp.

In cazul proprietăţii analizate, luând în calcul tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri.

4.4 Echilibrul pieţei.

Este dificil de estimat echilibrul pieţei datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacţiile .

Totuşi, analizând preţurile practicate în zonă, acestea sunt moderate pentru că piaţa imobiliară a ajuns la un oarecare echilibru, aceasta datorită tranzacţiilor efectuate în cunoştinţă de cauză, după un temeinic studiu al pieţei.

CAPITOLUL 6. CONCLUZII

6.1. VALORILE OBŢINUTE

Ţinând cont de rezultatele obţinute prin metoda de evaluare, relevanţa acesteia şi informaţiile culese de pe piaţă, care au stat la baza aplicării ei precum şi de scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea analizată, în opinia comisiei de evaluare, la data de 20.10.2026, este de:

Valoare constructie:203.768,47 lei

Valoare teren: 24.804 lei

Cu stimă,

***Comisia de evaluare**: **Ec.Fărcut Nicoleta** – director executiv*

***Ec.Monenciu Daniela** – compartiment administrarea si exploata rea domeniului public si privat*

***ing. Cerghes Nicolae** – compartiment GIS*

Președinte de ședință
Petruș Radu

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
jud. Bihor-Municipiul Beiuș

Secretar General
Scrofan Steliana Alina

ANEXA 2 la
H.C.L. nr. 209/29.10.2026

Comisia speciala
pentru completarea inventarului bunurilor
care alcatuiesc domeniul public al Municipiului Beius

PRESEDINTE/ PRIMAR
ec. POPA GABRIEL CATALIN

Completari la Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Beius

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosinţă	Valoare de inventar - lei -	Siuaţia juridică Actua la
			Cap. XVI Locuinte sociale			
	1.6.1.	Locuinţă socială	Strada Burgundia Mică, nr.16, ap.2 Suprafată constructie: 64,9 mp Suprafaţă teren: 106 mp Nr. top 1245/1, CF 4711	1960/2026	228.572,47 din care: constructie: 203.768,47 teren: 24.804	**OUG 57/2019**

Comisia speciala :

Membrii:
Scrofan Steliana Alina – membru
Farcut Nicoleta – membru
Pantis Ionut Mircea- membru
Dulus Ciprian Nicolae – membru
Cerghes Nicolae - membru
Monenciu Daniela - membru

Presedinte de sedinta
Petruș Radu

Secretar General
Scrofan Steliana Alina

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș