

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. _____



RAPORT DE EVALUARE

**Teren și construcții situate pe nr. cad. 104729, 104730
înscrise în CF 104729, 104730 Beiuș
situate în Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46,
jud. Bihor – Stadionul Municipal “Francisc Matei” Beiuș .**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

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



VAȘCĂU - SEPTEMBRIE 2022

**Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare teren și construcții situate în Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 46, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : teren intravilan în suprafață totală de 32.644 mp cu 11 construcții – str. Burgundia Mare nr. 46 ;
- imobilul reprezintă teren intravilan și construcții cu nr. cadastrale 104729 = 8.941 mp și 104730 = 23.703 mp, înscrise în CF 104729 și 104730 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 19 septembrie 2022,
- metode de evaluare aplicate:
 - ✓ **Evaluarea în abordarea prin piață – pentru teren - 3.710.100 lei ;**
 - ✓ **Evaluarea prin abordarea prin cost – pentru construcții – 2.664.170 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 :

**$V_{justă} = 6.374.270$ lei (respectiv 1.289.398 euro la
cursul de 4,9436 lei/euro la data de 21.09.2022) , din
care :**

- teren – 3.710.100 lei ;**
- construcții – 2.664.170 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	Teren și construcții cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscrise în CF 104729, 104730 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. Burgundia Mare nr. 46, jud. Bihor
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Teren cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscrise în CF 104729, 104730 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.
Ipoteze și ipoteze speciale	În conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop .
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Editia 2022
Valori estimate rezultate	Valoarea în abordarea prin piață și cost – 6.374.270 lei, din care : - teren – 3.710.100 lei ; - construcții – 2.664.170 lei .
Data evaluării	21.09.2022 .
Curs BNR €/lei	4,9436 Lei/€ .

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

Valoarea justă = 6.374.270 lei .

Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5. Tipul valorii	6
2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	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	18
6.3. Evaluarea proprietății construcției în abordarea prin cost	19
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
8. Anexe	
8.1. Acte de proprietate	
8.2. Informații de piață utilizate	

1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Terenului și construcțiilor cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscrise în CF 104729, 104730 Beiuș “ situat în Beiuș str. Burgundia Mare nr. 46 ; în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele special prezentate in raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat in raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea in această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legatură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate in conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostintele și experienta necesara indeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoana cu exceptia celor mentionate in raport nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost facuta in calitate de evaluator extern independent.

ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizică autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului „ *Raport de evaluare al imobilului teren și construcții , cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscrise în CF 104729, 104730 Beiuș “ situate în Beiuș str. Burgundia Mare nr. 46 ”*

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 : *teren și construcții , cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscrise în CF 104729, 104730 Beiuș “ situate în Beiuș str. Burgundia Mare nr. 46,* proprietatea municipiului Beiuș, partaj dobândit prin H.C.L. nr. 62/21.10.2016 .

Imobilul este înscris în CF 104729, 104730 Beiuș - cu nr. cadastrale 104729, 104730 în suprafață totală de 32.644 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 2018 „ **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 la data de : 19.09.2022 .

Perioada evaluării : **19.09.2021 – 21.09.2022 .**

Data raportului : 21.09.2022 .

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

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a făcut personal o inspecție a proprietății de evaluat, ocazie cu care s-a luat la cunoștință actele de proprietate: extrase de carte funciară.

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:

- Extrase de carte funciară ;
- 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 în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietății respectiv terenul are condiții normale de fundare, nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor geotehnice, ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare a limitelor proprietății, nici nu a verificat dacă limitele gardurilor respectă întocmai coordonatele din planul de amplasament, acestea fiind considerate a fi corecte.
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunurilor la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport.
- Documentațiile tehnice puse la dispoziție se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării lui și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar.
- Informațiile furnizate de terți se consideră reale și autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora.
- Se presupune ca utilitățile: alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică sunt conforme unor utilizări normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul

2.10 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare.

Acest raport este confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

Continutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi obligat să depună marturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesară semnatura originală

2.11 Declararea conformității cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu „ **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022** ” astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general și SEV 101 – Termeni de referință a evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare
- Raportul de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare ;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare IVS și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea vânzării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

2.12 Descrierea raportului.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață , oraș , vecinătăți , localizare.

Municipiul Beiuș, situat la 60 km de Oradea, este o localitate cu o populație de aproximativ 10.000 locuitori .

Drumul național care trece prin Beiuș este : DN76 .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ **Teren și construcții înscrise în CF 104729, 104730 Beiuș cu nr. cadastrale 104729, 104730** ” este situată în mun. Beiuș , str. Burgundia Mare nr. 64 .

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

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din str. Burgundia Mare .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, TV cablu, Internet.

3.2 Descrierea situației juridice .

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

- Extrase de carte funciară ;
- 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 .

Conform acestor documente imobilul supus evaluării este identificat cu nr. cadastrale 104729, 104730 înscris în CF 104729, 104730 Beiuș, teren și construcții în intravilan în suprafață de 32.644 mp . Adresa imobilului este str. Burgundia Mare nr. 64 – cu front la stradă .

Imobilul nu are sarcini .

Date privind documentația cadastrală

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

3.3 Descrierea terenului .

- Suprafața teren înregistrată în CF 104729, 104730 Beiuș sub nr. cadastrale 104729, 104730 este de 32.644 mp.
- forma terenului – neregulată
- solul – se presupune cu condiții normale de fundare.
- localizarea – zona de Est a municipiului Beiuș
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre strada
- Terenul este plan .

3.4 Descrierea construcțiilor .

Proprietatea imobiliară are un număr de 11 construcții .

3.5 Istoricul proprietății subiect.

Imobilul, teren și construcții a fost dobândit de către municipiul Beiuș în baza unei hotărâri de consiliu .

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 rezultată 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 Est 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 Est 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 intră 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 25 €/mp
- Maxim 32 €/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt	Data anunt	Localizare teren	Suprafata mp	Pret €/mp	Acces	Utilitati			Sumar
1	20.09.2022	Ieșirea spre Delani - intravilan	600	20,00	Asfalt	Curent, Apa, canal,			Negociabil
2	20.09.2022	Str. Pandurilor	821	25,00	Asfalt	Curent, Apa, canal,			Negociabil
3	20.09.2022	Str. Lucian Blaga	1800	1800	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 pietei au fost observate terenuri construite și terenurile libere de pe strada Traian Vuia și de pe strazile 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 urmează 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 de curți-construcții 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 de curți-construcții 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, apa, 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 cladirilor 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 de curți-construcții** 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 viața 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 de curți-construcții** .

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **proprietate cu construcții având funcțiune de curți-construcții** .
- 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 de curți-construcții** .

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 calitatii 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. Prețul proprietății reflectă această legătură.
Valoarea de piață este în general, prețul 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 aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările și ofertele active ; identifică asemănările și diferențiere dintre aceste date ; sortează informațiile în funcție de relevanța lor ; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate , condițiile de finanțare, condițiile de vânzare(motivația) , cheltuieli efectuate imediat după cumpărare , condițiile de piață (schimbările în timp) , localizarea, caracteristicile fizice , unitățile disponibile și zonarea .

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

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "*fișei de colectare a informațiilor de piață*", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferite spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

Caracteristicile terenului subiect:

Subiect	Teren intravilan curți construcții
Client și utilizator	Clientul : Municipiul Beiuș, jud. Bihor . Utilizator : Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Scop evaluare	Estimarea valorii de juste pentru raportare financiară .
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Beiuș, str. Burgundia Mare nr. 64 , jud . Bihor .
Amplasare	Zona de Est a municipiului Beiuș .
Suprafața (mp)	32.664 .
Destinație	Teren cu destinație nerezidențială .
Topografie	Teren plan .
Formă	Neregulată .
Utilități	Energie electrică , rețea de alimentare cu apă și canalizare , rețea internet , cablu tv și telefonie la limita proprietății
Acces	Accesul se realizează din str. Burgundia Mare – stradă asfaltată .
Deschidere	Deschiderea lotului este de 113,55 ml
Situația actuală a terenului	Teren cu 11 construcții , împrejmuit .
Indicatori urbanistici	Marime minima lot 500 mp , front la strada 12 m .
Vecinătăți	Proprietăți imobiliare similare .
Puncte de acces	Din str. Burgundia Mare.
Artere importante	DN 76 Oradea – Deva .

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri similare , în schimb a fost identificată o serie de oferte de vânzare terenuri situate în municipiul Beiuș . Dintre ofertele existente pe piață la data evaluării au fost reținute următoarele:

1. Proprietatea comparabila A

- ❖ prețul de vânzare cerut – 20,00 €/mp (12.000 €)
- ❖ suprafața - 600 mp
- ❖ situat în Beiuș – ieșirea spre Delani
- ❖ regimul - teren intravilan
- ❖ accesul - din stradă asfaltată
- ❖ topografia - plană
- ❖ utilitățile disponibile - la limita acestuia: energie electrică apă , canalizare
- ❖ forma - regulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

2 . Proprietatea comparabila B.

- ❖ prețul de vânzare cerut – 25,00 €/mp (20.525 €)
- ❖ suprafața - 821 mp

- ❖ situat în Beiuș – str. Pandurilor
- ❖ regimul - teren intravilan
- ❖ accesul - din stradă asfaltată
- ❖ topografia - plană
- ❖ utilitățile disponibile - la limita acestuia: energie electrică apa , canalizare fara gaz
- ❖ forma - regulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

3 .Proprietatea comparabila C

- ❖ prețul de vânzare cerut – 18,00 €/mp (32.400 €)
- ❖ suprafața - 1800 mp
- ❖ situat în Beiuș str. Lucian Blaga
- ❖ regimul - teren intravilan
- ❖ accesul - din stradă amenajată (asfaltată) topografia - plană
- ❖ utilitățile disponibile - la limita acestuia: energie electrică apa , canalizare
- ❖ forma - regulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

Ajustări aplicate

Ajustari pentru tipul comparabilei tranzacție/ofertă

S-au realizat ajustari ale prețului de ofertă la toate comparabilele după cum se poate observa, deoarece acestea sunt oferte și sunt supuse unor negocieri.

Drept de proprietate transmis

În urma vânzării se transmite dreptul de proprietate integral , nu sunt necesare ajustari .

Restricții legale (reglementari urbanistice)

Comparabilele sunt situate în zone diferite, fiind necesare ajustari

Condiții de finanțare

Finanțarea se face la piață , nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vânzare

Vânzarea se face în condiții independente , nu sunt necesare ajustari.

Condiții de piață

Comparabilele sunt puse la o piață liberă a terenurilor intravilane pentru construcția locuințelor unifamiliale , care nu au înregistrat modificări în intervalul de timp în care s-a realizat estimarea valorii , ca urmare nu s-au aplicat ajustări.

Localizare

Au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor, amplasate mai puțin avantajos.

Caracteristici fizice

S-au aplicat ajustari negative comparabilelor A și B, pentru suprafețe mai mari față de terenul de evaluat . În piață funcționează principiul potrivit căruia prețul este invers cu suprafața .

Destinația terenului

Toate au destinația de teren intravilan pentru construcția de case unifamiliale . Nu sunt necesare ajustări

Amenajări exterioare

Nu s-au efectuat ajustări .

Topografie /relief

Toate comparabilele sunt plane . Nu este necesară efectuarea de ajustari.

Forma în plan /deschidere

Toate comparabilele au forma regulată . Nu este necesară efectuarea de ajustări. Frontul stradal respectă restricțiile impuse de urbanism.

Utilități disponibile

Nu s-au efectuat ajustări .

Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil

Cheltuieli imediate după cumpărare nu sunt necesare , ca urmare nu s-au aplicat ajustări.

6.2 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață 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 proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Aplicarea metodei comparației directe pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se poate face prin:

a. tehnicile cantitative:

- ✓ analiza pe perechi de date;
- ✓ analiza datelor secundare;
- ✓ analiza statistică;
- ✓ analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- ✓ analiza comparațiilor relative;
- ✓ analiza tendințelor;
- ✓ analiza clasamentului;
- ✓ interviuri.

Analiza pe perechi de date - constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață/oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață – reflectă modificările pieței de la data tranzacției;
- localizarea,
- caracteristicile fizice precum: dimensiunea, caracteristicile solului, accesul, calitatea construcției, condiția/starea acesteia;
- caracteristicile economice cum ar fi: rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul structura chirieșilor;
- utilizarea – adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;
- componentele non imobiliare ale proprietății – cum ar fi fondul comercial, bunurile mobile, francizele, marcele comerciale.

S-a aplicat ca **metodă analiza pe perechi de date** prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Informațiile privind ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

6.3 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost a construcțiilor este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății construcției, prin stabilirea costului de înlocuire brut a construcțiilor din care se scad deprecierile 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 aplicându-se abordarea prin piață :

1. Valoarea justă teren din abordarea prin piață : **3.710.100 lei**.

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

2. Valoarea justă construcții din abordarea prin cost : **2.664.170 lei**.

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

Credibilitatea

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

Relevanta

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

Adecvarea informațiilor

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

Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect.

Am considerat abordarea în evaluare **prin comparații 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 în abordarea pentru stabilirea valorii de piață.

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este:

**Valoarea justă a terenului obținută în abordarea prin piață
3.710.100 lei (respectiv 750.485 euro la cursul de 4,9436 lei/euro la data de
21.09.2022) .**

**Valoarea justă a construcțiilor obținută în abordarea prin cost
2.664.170 lei (respectiv 538.913 euro la cursul de 4,9436 lei/euro la data de
21.09.2022) .**

**Valoarea justă totală
6.374.270 lei (respectiv 1.289.398 euro la cursul de 4,9436 lei/euro la data de
21.09.2022) .**

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția acestuia referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și nepărtinitoare încheiată în condițiile de vânzare specificate , valoarea nu conține obligațiile de mediu .

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



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiala - nr cad 104729, 104730 Beius .

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		20.00	25.00	18.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		-1	-1	-1
Deput de proprietate		19.00	23.75	17.10
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat(Euro / mp)		0%	0%	0%
Restricții legale		0	0	0
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		19.00	23.75	17.10
Preț ajustat(Euro / mp)	Considerat fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de piață		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		19.00	23.75	17.10
Localizare	Beius str. Burgundia Mare nr. 46 .	Beius intravilan - spre Delani, jud Bihor .	Beius intravilan - zona strand Laguna, jud Bihor.	Beius intravilan - str. Lucian Blaga, jud Bihor .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10%	30%	25%
Preț ajustat(Euro / mp)		1.90	7.13	4.28
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	32644	20.90	30.88	21.38
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		600	821	1800
Preț ajustat(Euro / mp)		10%	15%	20%
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile		2.09	4.63	4
ajustare pentru utilități (Euro / mp)	apa, energie electrica	22.99	35.51	25.65
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Stare teren	plan	22.99	35.51	25.65
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		plan	plan	plan
Preț ajustat(Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Acces teren	asfalt	0.00	0.00	0.00
		22.99	35.51	25.65
		asfalt	asfalt	asfalt

ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)	in ipoteza rezidentiale	22.99	35.51	25.65
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiale	0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)	0	0	0	0
ajustare totală netă	22.99	35.51	25.65	25.65
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)	2.99	10.51	7.65	7.65
ajustare totală brută	14.95%	42.0%	42.50%	42.50%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)	3.99	11.76	8.55	8.55
Preț ajustat(Euro / mp)	19.95%	47.0%	47.50%	47.50%
	22.99	22.99	35.51	25.65

Suprafața teren intravilan = 32,644.00 mp
Curs euro = 4.9436 lei/euro
Valoare teren intravilan = 750,486 euro
Valoare teren intravilan = 3,710,100 lei

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 5%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construit si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Condiții de piața: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: a fost aplicata ajustare pozitiva tuturor comparabilelor, amplasate mai avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B, pentru suprafete mai mari fata de terenul de evaluat . In piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiale
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala bruta .



COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)	410.17
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)	869.995.30
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)	731.088.49
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)	3.954.52
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)	3.323.13

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=1970		Sdc (mp) = 228.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluării
1	Infrastructura	101,688.0	52%	48,810.2	1970	2022
2	Suprastructura	257,161.2	52%	123,437.4	1970	2022
3	Finisaj interior și exterior	403,788.0	31%	276,883.2	2000	2022
4	Învelitoare țigla	13,839.6	37%	8,765.1	2000	2022
5	Instalații electrice	34,656.0	63%	12,872.2	2000	2022
6	Instalații sanitare	8,793.7	49%	4,494.6	2000	2022
7	Instalații de încălzire	50,068.8	63%	18,597.0	2000	2022
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		869.995.3		493.859.7		
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/MP)		3.815.8		2.166.1		
Total cost de nou fără TVA (Lei)		731.088.5		415.008.1		
Total cost de nou fără TVA (Lei/MP)		3.206.5		1.820.2		

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundație din beton și cuzienți armati, cu grosimea de 50 cm la exterior și 40 cm la zidurile interioare

Suprastructura – zidărie portantă din cărămidă, cu stâlpișori de monolitizare realizați din beton armat la colțuri și la intersecția zidurilor portante, planșeu din lemn, sarpanta din lemn și învelitoare din placi de azbociment.

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuieli simple și vopsele pe baza de var, finisajele interioare - tencuieli discuite fin și vopsele lavabile, iar tamplăria exterioară este din PVC de culoarea alba, cu geam termopan și sticla e-low, pardoseli din lemn, gresie și ciment scivisit.

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

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

Descrierea instalațiilor funcționale sanitare

Bransamentul la rețeaua de apă se compune din rețeaua de alimentare cu apă realizată din țevă PVC cu diametrul de 3 2mm lipita prin polifuziune, și un canal din beton pentru apometru cu capac metalic.

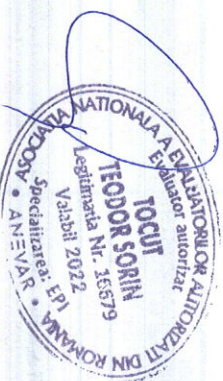
Canalizarea menajeră este racordată la rețeaua stradala printr-un canal și este realizată din teava tip PVC cu diametrul de 200 mm

La interior, instalația de alimentare cu apă este realizată cu țeva de cupru izolată, iar scurgerea este realizată din tubulatură de polipropilena

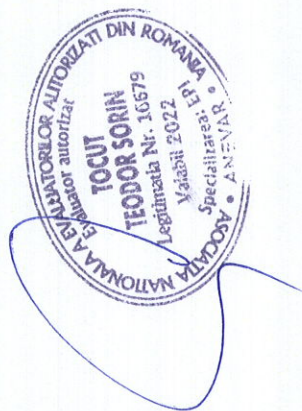
Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox cu accesorii cromate.

Descrierea instalațiilor funcționale de încălzire și ventilație

Clădirea dispune de instalație proprie de încălzire centrală pe lemne, cu traseele tur-retur din teava de cupru, corpuri statice de tipul convectoriatoroarelor de tabla vopsita.



Cladirea dispune de instalatie proprie de incalzire centrala pe lemne , cu traseele tur-retur din teava de cupru
, corpuri statice de tipul convectoratoarelor de tabla vopsita .





2010-10-10 10:10:10

An real de PIF=2000				Sdc (mp) = 12.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluarii	Durata de viața utilă ani	varsta efectivă ani
1	Infrastructura	5,352.0	22%	4,174.6	2000	2022	100	22
2	Suprastructura	13,534.8	22%	10,557.1	2000	2022	100	22
3	Finisaj interior și exterior	21,252.0	31%	14,572.8	2000	2022	70	22
4	Învelitoare țigla	1,461.6	37%	925.7	2000	2022	60	22
5	Instalații electrice	1,824.0	63%	677.5	2000	2022	35	22
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		43,424.4		30,907.7				
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3,618.7		2,575.6				
Total cost de nou fără TVA (Lei)		36,491.1		25,972.8				
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		3,040.9		2,164.4				

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundație din beton și cizienți armati, cu grosimea de 50 cm la exterior și 40 cm la zidurile interioare

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

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuiei simple și vopsele pe baza de var, finisajele interioare - tencuiei driscuite fin și vopsele lavabile, iar tamplaria exterioara este din PVC de culoarea alba, cu geam termopan și sticla e-low, pardoseli din lemn, gresie și ciment sclivisit.

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

Instalația electrica interioara este de tip îngropat (sub tencuiala) și asigura iluminatul cu becuri și funcționarea prizei mono/trifazate .



Sc (mf: 223	Scd (mp) = 223
Corectie distanta	Corectie manopera Nivelul III
1	1

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Beton simplu si cuzineti armati	FCBS-V1	mp	223	446.00	99,458.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 99,458.00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA									
1	Structura parter .	6ZIDCAR24EFS	mp	223	1,127.9	251,521.70	1.000	1.0000	99,458.00 251,521.70 251,521.70
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/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Finisaj interior si exterior	STROP+B1S	mp	223	330.6	73,723.80	1.000	1.0000	F=CxDxE 73,723.80
COST TOTAL FINISAJ									
1	Invelitoare - placi azbociment	INVAZBO	mp	223	60.7	13,536.10	1.000	1.0000	13,536.10 13,536.10
COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASA									
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARA SI ÎNVELITOARE / TERASA									
TOTAL MP (Sdc)									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Instalatii electrice	ELINGR	mp	223	150	33,450.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 33,450.00 33,450.00
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE									
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19%TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)									

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

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

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

Descrierea structurii de rezistență

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

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

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisașele exterioare ale clădirii constau din tencuiei driscute simple, finisașele interioare - tencuiei driscute și vopsele din var, pardoseli din ciment sclivisit iar tamplaria exterioara este din lemn și metal, cu geam din sticla normala.

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

Instalația electrica interioara este de tip îngropat (sub tencuiala) și asigura iluminatul cu becuri și funcționarea prizelor mono/trifazate.



COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)	153.83
COST DE NOU / MP (FARA TVA)	129.27

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=1956				Sdc (mp) = 16.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluarii	Durata de viata utilia ani	varsta efectiva ani
1	Infrastructura	7,136.0	66%	2,426.2	1956	2022	100	66
2	Suprastructura	18,046.4	73%	4,812.4	1956	2022	90	66
3	Finisaj interior și exterior	5,289.6	84%	846.3	1980	2022	50	42
4	Învelițoare țigla profilata	971.2	84%	155.4	1980	2022	50	42
5	Instalații electrice	2,400.0	84%	384.0	1980	2022	50	42
6	Instalații sanitare	0.0	49%	0.0	2000	2022	45	22
7	Instalații de încălzire	0.0	44%	0.0	2000	2022	50	22
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		33,843.2		8,624.3				
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/imp)		2,115.2		539.0				
Total cost de nou fără TVA (Lei)		28,439.7		7,247.3				
Total cost de nou fără TVA (Lei/imp)		1,777.5		453.0				

Descrierea structurii de rezistență

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

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

Descrierea finisajului interior și exterior

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

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

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



TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU SALA DE SPORT - C5 - P CU STRUCTURA DIN ZIDARIE PORTANTA SI PANOURI IZOPAN (SANDWICH) .
ADRESA CLĂDIRII : BEIUS, str. Burgundia Mare nr. 46 .

Sc (mp) 1105 Scd (mp) = 1105 Corectie distanta 1 Corectie manopera Nivelul III

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA							
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Cost de nou (lei)
1	Beton simplu si cuzineti armati	FC-V1	mp	1105	446.00	492,830.00	F=CxDxE 492,830.00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA							
1	Structura vestiare	6ZBCAR24PFS	mp	242	803.8	194,519.60	194,519.60
COST TOTAL VESTIARE							
1	Structura sala de sport	10PANIZOPAN1015	mp	863	1,576.90	1,360,864.70	1,360,864.70
COST TOTAL SALA DE SPORT							
COST TOTAL SUPRASTRUCTURA							
TOTAL MP (Sdc)							
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA							
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)							
FINISAJ							
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Cost de nou (lei)
1	Finisaj vestiare	FINIEMAGP	mp	242	863.6	208,991.20	F=CxDxE 208,991.20
1	Finisaj sala de sport	FINIZOPAN	mp	863	157.2	135,663.60	0.00
COST TOTAL FINISAJ PARTER							
1	Invelitoare placi azbociment	INVAZBO	mp	242	60.7	14,689.40	14,689.40
COST TOTAL INVELITOARE / TERASA							
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARA SI INVELITOARE / TERASA							
TOTAL MP (Sdc)							
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)							
INSTALATII FUNCTIONALE							
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Cost de nou (lei)
1	Vestiare	ELINGR	mp	242	152	36,784.00	F=CxDxE 36,784.00
2	Sala de sport	ELIZOPAN	mp	863	47.2	40,733.60	40,733.60
COST DE NOU INSTALATII ELECTRICE							
1	Dus +lavoar +WC	DUSLAWC	buc	1	4968.1	4,968.10	4,968.10
2	Chiuveta inox +baterie	CHINOX	buc	1	1839	1,839.00	1,839.00
3	Lavoar +WC	LAVWC	buc	4	1,986.60	7,946.40	7,946.40

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU cabina poarta - C7 - P CU STRUCTURA DIN ZIDARIE PORTANTA .
ADRESA CLĂDIRII : BEIUS, str. Burgundia Mare nr. 46 .

Sc (mp) 22 Scd (mp) = 22
Corectie distanta 1 Corectie manopera Nivelul III 1

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Beton simplu si cuzineti armati	FC-V1	mp	22	446.00	9,812.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 9,812.00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA									
1	Structura parter	6ZIDCAR24EFS	mp	22	1,127.9	24,813.80	1.000	1.0000	24,813.80
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/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Finisaj obisnuit fara scara	FOBFS	mp	22	1771	38,962.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 38,962.00
COST TOTAL FINISAJ PARTER									
1	Invelitoare placi din azbociment	INVAZBO	mp	22	60.7	1,335.40	1.000	1.0000	1,335.40
COST TOTAL INVELITOARE / TERASA									
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARA SI INVELITOARE / TERASA									
TOTAL MP (Sdc)									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
INSTALATII FUNCTIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost de nou (lei)
1	Parter	ELINGR	mp	22	152	3,344.00	1.000	1.0000	F=CxDxE 3,344.00
COST DE NOU INSTALATII ELECTRICE									
COST DE NOU INSTALATII FUNCTIONALE									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19%TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE, CONSTRUCTII SPECIALE (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (FARA TVA)									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU / MP (FARA TVA)									

Tabel pentru calculul deprecierei fizice nerecuperabile a clădirii subiect

An real de PIF=1970				Sdc (mp) = 22.0				
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Anul real PIF	Anul evaluării	Durata de viața utilă ani	varsta efectivă ani
1	Infrastructura	9,812.0	52%	4,709.8	1970	2022	100	52
2	Suprastructura	24,813.8	52%	11,910.6	1970	2022	100	52
3	Finisaj interior și exterior	38,962.0	46%	21,150.8	1990	2022	70	32
4	Învelișoare plăci azbociment	1,335.4	53%	623.2	1990	2022	60	32
5	Instalații electrice	3,344.0	91%	286.6	1990	2022	35	32
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		78,267.2		38,681.0				
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3,557.6		1,758.2				
Total cost de nou fără TVA (Lei)		65,770.8		32,505.0				
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		2,989.6		1,477.5				

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundație din beton și cușcenți armati, cu grosimea de 50 cm la exterior și 40 cm la zidurile interioare

Suprastructura – zidărie portantă din cărămida, cu stâlpișori de monolitizare realizați din beton armat la colțuri și la intersecția zidurilor portante, planșeu din lemn, sarpanta din lemn și învelișoare din plăci de azbociment.

Descrierea finisajului interior și exterior

Finisajele exterioare ale clădirii constau din tencuiele simple și vopsele pe baza de var, finisajele interioare - tencuiele discuite fin și vopsele lavabile, iar tamplaria exterioară este din PVC de culoarea alba, cu geam termopan și sticla e-low, pardoseli din lemn, gresie și ciment scivisit.

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

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

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



TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU - TRIBUNE - C8 .
ADRESA CLĂDIRII : BEIUS, str. Burgundia Mare nr. 46 .

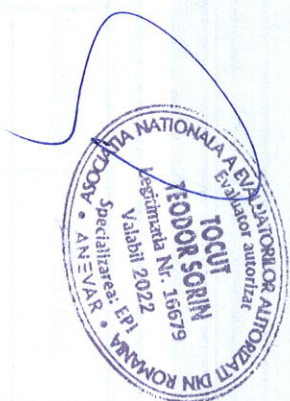
Sc (mp) 310 Sdc (mp) = 310
Corecție distanță 1 Corecție manoperă Nivelul III 1

INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost de nou (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Structura tribuna .	SMON300	mc	310	1,805.90	559,829.00	1.000	1.0000	559,829.00
COST TOTAL SUPRASTRUCTURA									
COST TOTAL INFRASTRUCTURA+SUPRASTRUCTURA									
TOTAL MP (Sdc)									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
FINISAJ									

Descrierea structurii de rezistență

Infrastructura – fundatie din beton armat .

Suprastructura – tribuna din stlpi de beton armat monolit ,
invelitoare - copertina metalica .



TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU - GRADENE - C9 .
ADRESA CLĂDIRII : BEIUS, str. Burgundia Mare nr. 46 .

Sc (mp) 36 Sdc (mp) = 36
Corecție distanță 1 Corecție manoperă Nivelul III 1

INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost de nou (lei)
1	Structura tribuna .	SMON300	mc	36	1.805.90	65,012.40	1.000	1.0000	65,012.40
COST TOTAL SUPRASTRUCTURĂ									
COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ+SUPRASTRUCTURĂ									
TOTAL MP (Sdc)									
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
TOTAL MP (Sdc)									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									
Tabel pentru calculul depreciării fizice nerecuperabile a clădirii subiect									

An real de PIF=1980					
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (lei)	Varsta efectivă ani
1	Suprastructura	65,012.4	70%	19,503.7	42
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)					
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)					
Total cost de nou fără TVA (Lei)					
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)					
Descrierea structurii de rezistență					
Infrastructura – fundație din beton armat .					
Suprastructura – tribuna din stâlpi de beton armat monolit ,					



Proprietar :		MUNICIPIUL BEIUS .	
Denumire si adresa obiectiv :		TEREN FOTBAL ANTRENAMENT - NR. CAD. 104730 CF 104730 BEIUS .	
Data evaluarii :		21/09/2022	
Suprafata construita :		4823	
Suprafata construita desfasurata : Scd(mp) =		4823	1 euro 4.9436
Starea tehnica structura :		buna	
Categorie finisaj :		fara	
SURSA DE INFORMATII PENTRU ESTIMAREA COSTULUI UNITAR .			
ERC 5 ; CAP. II.15, FISA nr. 23 .			
Pret unitar :		Strat mixtura de iarba	12 lei/mpAd
		Instal. electrice :	lei/mpAd
		Instal. sanitare :	lei/mpAd
		Inst. incalzire :	0 lei/mpAd
		Inst. gaze. :	0 lei/mpAd
		Inst. ventilatie :	0 lei/mpAd
		Pret unitar total :	12 lei/mpAd
Corectii :		pentru strat de drenaj	16 lei/mpAd
			lei/mpAd
Pret unitar corectat :			28 lei/mpAd
Indice de actualizare EXPERTIZA TEHNICA nr. 158, dec. 2021 :		2.5690587	
Indice de actualizare fara TVA :		2.080937547	
Indice de actualizare curs valutar		5	1.014842034
Pret unitar actualizat :		59.131041 lei/mpAd	
Profitul promotorului :		0%	0 lei
Cost de inlocuire brut CIB :		285189.0107	lei
Depreciere fizica totala :		80	%
Depreciere functionala :		80	%
Depreciere externa :		0	%
Cost de inlocuire net CIN :		11407.56043	lei
Cost de inlocuire net unitar CIN :		2.36524164	lei
Valoare unitara justa (rotunjita)		0.000490409	lei/mp
		9.92007E-05	euro/mp
Valoare justa (rotunjita)		11408	lei
		2308	euro
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN	



Proprietar :	MUNICIPIUL BEIUS .		
Denumire si adresa obiectiv :	TEREN FOTBAL OFICIAL - NR. CAD. 104730 CF 104730 BEIUS .		
Data evaluarii :	21/09/2022		
Suprafata construita :	7284		
Suprafata construita desfasurata : Scd(mp) =	7284	1 euro	4.9436
	Starea tehnica structura :	buna	
	Categorie finisaj :	fara	
SURSA DE INFORMATII PENTRU ESTIMAREA COSTULUI UNITAR .			
ERC 5 ; CAP. II.15, FISA nr. 23 .			
Pret unitar :	Strat mixtura de iarba	12	lei/mpAd
	Instal. electrice :		lei/mpAd
	Instal. sanitare :		lei/mpAd
	Inst. incalzire :	0	lei/mpAd
	Inst. gaze. :	0	lei/mpAd
	Inst. ventilatie :	0	lei/mpAd
	Pret unitar total :	12	lei/mpAd
	Corectii :	pentru strat de drenaj	16 lei/mpAd
			lei/mpAd
Pret unitar corectat :		28	lei/mpAd
Indice de actualizare EXPERTIZA TEHNICA nr. 158, dec. 2021 :		2.5690587	
Indice de actualizare fara TVA :		2.080937547	
Indice de actualizare curs valutar	5	1.014842034	
Pret unitar actualizat :		59.131041	lei/mpAd
Profitul promotorului :	0%	0	lei
Cost de inlocuire brut CIB :		430710.5026	lei
Depreciere fizica totala :		70 %	
Depreciere functionala :		70 %	
Depreciere externa :		0 %	
Cost de inlocuire net CIN :		38763.94524	lei
Cost de inlocuire net unitar CIN :		5.32179369	lei
Valoare unitara justa (rotunjita)		0.000730614	lei/mp
		0.00014779	euro/mp
Valoare justa (rotunjita)		38764	lei
		7841	euro
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT		TOCUT TEODOR SORIN	
MEMBRU TITULAR			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
VESTIAR SPORTIVI CU NR. CAD. 104729-C1 - CF 104729 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Vestiar sportivi .
Destinatia	Spatiu activitati sportive .
Nr. inventar	
Data PIF	1970
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 228 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

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

Suprafata desfasurata (mp). 228

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)	731088.5 (3206,50 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	43.23
	Depreciere functionala	Dfunct	%	10
	Depreciere externa	Dext	%	10
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 336156,56				
Valoarea de piata constructie (lei) .	336156.56			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	67998.3332			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	336156.56			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	67998.3332			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CANTONAMENT (MINIHOTEL) SI SPATII ADMINISTRATIVE CU NR. CAD. 104729-C2
CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Cantonament (minihotel) si spatii administrative (P+1E) .
Destinatia	Spatiu activitati sportive .
Nr. inventar	
Data PIF	1970
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Sc = 154 mp . Scd = 308 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton cu cuzineti armati, pereti din caramida arsa, invelitoare din tigla ceramica profilata .

Suprafata desfasurata (mp). 308

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)	930945.2 (2944,60 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	40.4
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	5
Formula : $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{funct}) \times (1 - D_{ext})$.				
Valoarea (lei) : 479046,01				
Valoarea de piata constructie (lei) .	479046.01			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	96902.2595			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	479046.01			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	96902.2595			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CENTRALA TERMICA CU NR. CAD. 104729-C3 - CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Centrala termica .
Destinatia	Constructie anexa .
Nr. inventar	
Data PIF	2000
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 12 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton cu cuzineti armati, pereti din caramida arsa, invelitoare din tabla zincata cutata .

Suprafata desfasurata (mp).

12

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)	36491.1 (3040,90 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	28.82
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	5

	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.
	Valoarea (lei) : 23440,45

Valoarea de piata constructie (lei) .	23440.45	
Valoarea de piata teren (lei) .	0	
Valoarea de piata constructie (euro) .	4741.57497	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0	
Valoarea de piata total imobil (lei) .	23440.45	
Valoarea de piata total imobil (euro) .	4741.57497	

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR

TOCUT TEODOR SORIN



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

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

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

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

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

Suprafata desfasurata (mp). 223

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

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



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
MAGAZIE MATERIALE CU NR. CAD. 104729-C5 - CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Magazie materiale .
Destinatia	Constructie anexa .
Nr. inventar	
Data PIF	1956
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 16 mp .



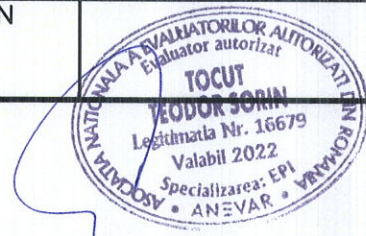
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

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

Suprafata desfasurata (mp). 16

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)	28439.7 (1777,50 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	74.52
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	10
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 6196,44				
Valoarea de piata constructie (lei) .	6196.44			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	1253.42665			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	6196.44			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	1253.42665			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
SALA DE SPORT CU NR. CAD. 104729-C6 - CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Sala de sport .	
Destinatia	Spatiu activitati sportive .	
Nr. inventar		
Data PIF	2004	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 1105 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton cu cuzineti armati, pereti - structura metalica din panouri izopan (sandwich),
invelitoare din structura metalica din panouri izopan (sandwich) .

Suprafata desfasurata (mp). 1105

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)	2056879.7 (1861,40 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	21.06
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	5
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 1465341,24				
Valoarea de piata constructie (lei) .	1465341.24			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	296411.773			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	1465341.24			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	296411.773			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
CABINA POARTA CU NR. CAD. 104729-C7 - CF 104729 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. Bihor .

Data evaluarii :

21.09.2022.

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Cabina poarta .
Destinatia	Constructie anexa .
Nr. inventar	
Data PIF	1970
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius, str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 22 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

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

Suprafata desfasurata (mp). 22

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)	65770.8 (2989,60 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	50.5
	Depreciere functionala	Dfunct	%	10
	Depreciere externa	Dext	%	10
Formula : $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{funct}) \times (1 - D_{ext})$.				
Valoarea (lei) : 26329.05				
Valoarea de piata constructie (lei) .	26329.05			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	5325.88599			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	26329.05			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	5325.88599			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FORMA DE PRESENTARE SI DE EVALUARE APLICATIA PORTATA CU NR. ORD. 10456-C3 - DE NR. 29 DE IAN.

Forma de prezentare si de evaluare a aplicatiei portate cu nr. 10456-C3 - de nr. 29 de ian.

1. Nr. de ordine
 2. Nr. de prezentare si de evaluare
 3. Nr. de prezentare si de evaluare

4. Nr. de prezentare si de evaluare
 5. Nr. de prezentare si de evaluare

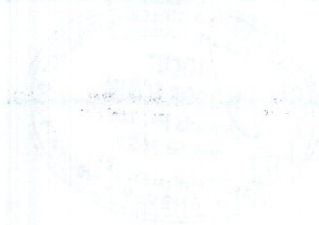
1. DATE DE PRESENTARE SI DE EVALUARE

1.1. Nr. de prezentare si de evaluare
 1.2. Nr. de prezentare si de evaluare
 1.3. Nr. de prezentare si de evaluare
 1.4. Nr. de prezentare si de evaluare
 1.5. Nr. de prezentare si de evaluare

2. DATE DE PRESENTARE SI DE EVALUARE

2.1. Nr. de prezentare si de evaluare
 2.2. Nr. de prezentare si de evaluare
 2.3. Nr. de prezentare si de evaluare
 2.4. Nr. de prezentare si de evaluare
 2.5. Nr. de prezentare si de evaluare

Nr. de prezentare si de evaluare		Nr. de prezentare si de evaluare	
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TRIBUNE - NR. CAD. 104729-C8 CF 104279 BEIUS .

aflat in proprietatea MUNICIPIUL BEIUS .

Data evaluarii :

21.09.2022 .

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Tribune .	
Destinatia	Activitati sportive .	
Nr. inventar		
Data PIF	1980	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius , str. Burgundia Mare nr. 46 .	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 310 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton armat, stilpi din beton armat monolit si invelitoare - copertina metalica .

Suprafata desfasurata - 310 mp .

Supraf teren - 0 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)	594288.2 (1917.1 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	63.05
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	5
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 177849.84				
Valoarea de piata constructie (lei) .	177849.84			
Valoarea de piata teren (lei) .	0			
Valoarea de piata constructie (euro) .	35975.7747			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	0			
Valoarea de piata total imobil (lei) .	177849.84			
Valoarea de piata total imobil (euro) .	35975.7747			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
GRADENE - NR. CAD. 104729-C9 CF 104279 BEIUS .**

aflat in proprietatea MUNICIPIUL BEIUS .

Data evaluarii :

21.09.2022 .

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .

Denumirea	Gradene .
Destinatia	Activitati sportive .
Nr. inventar	
Data PIF	1980
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius , str. Burgundia Mare nr. 46 .
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 36 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .

Fundatii din beton armat, stilpi din beton armat monolit .

Suprafata desfasurata - 36 mp .

Supraf teren - 0 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)	54632.3 (1517.6 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	70
	Depreciere functionala	Dfunct	%	5
	Depreciere externa	Dext	%	5
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) : 13275.66				
Valoarea justa constructie (lei) .	13275.66			
Valoarea justa teren (lei) .	0			
Valoarea justa constructie (euro) .	2685.42358			
Valoarea de justa teren (euro) .	0			
Valoarea justa total imobil (lei) .	13275.66			
Valoarea justa total imobil (euro) .	2685.42358			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN DE FOTBAL OFICIAL NR. CAD. 104730 - CF 104730 BEIUS .

aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BEIUS.

Data evaluarii :

21.09.2022 .

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI SPECIALE .

Denumirea	Teren de fotbal oficial .	
Destinatia	Teren de sport .	
Nr. inventar		
Data PIF	1980	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius str. Burgundia Mare nr. 46	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 7284 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI SPECIALE .

Fundatii din piatra, teren de sport natural .

Suprafata desfasurata - 7284mp .

Supraf teren - 0 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 . ERC 5 CAP. II. 15, FISA 23			
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	430710.5 (59.13 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	70
	Depreciere functionala	Dfunct	%	70
	Depreciere externa	Dext	%	0
Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.				
Valoarea (lei) :		38763.95		
Valoarea de piata constructie speciala (lei) .		38763.95		
Valoarea de piata teren (lei) .		0		
Valoarea de piata constructie speciala (euro) .		7841.23918		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		0		
Valoarea de piata total imobil (lei) .		38763.95	38.764	
Valoarea de piata total imobil (euro) .		7841.23918	7.841	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		

FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN DE FOTBAL ANTRENAMENT NR. CAD. 104730 - CF 104730 BEIUS .

aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BEIUS.

Data evaluarii :

21.09.2022 .

Cursul valutar la data evaluarii :

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

4.9436

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI SPECIALE .

Denumirea	Teren de fotbal antrenament .	
Destinatia	Teren de sport .	
Nr. inventar		
Data PIF	1980	
Localizarea (adresa)	Municipiul Beius str. Burgundia Mare nr. 46	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; Scd = 4823 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI SPECIALE .

Fundatii din piatra, teren de sport natural .

Suprafata desfasurata - 4823 mp .

Supraf teren - 0 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 . ERC 5 CAP. II. 15, FISA 23		
Costul de inlocuire brut CIB (lei)	285189.01 (59.13 lei/mp) .			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	80
	Depreciere functionala	Dfunct	%	80
	Depreciere externa	Dext	%	0
	Formula : $CIN = CIB \times (1-Dfiz) \times (1-Dfunct) \times (1-Dext)$.			
	Valoarea (lei) :		11407.56	
Valoarea justa constructie speciala (lei) .		11407.56		
Valoarea justa teren (lei) .		0		
Valoarea justa constructie speciala (euro) .		2307.54106		
Valoarea justa teren (euro) .		0		
Valoarea justa total imobil (lei) .		11407.56	11405	
Valoarea justa total imobil (euro) .		2307.54106	2308	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		



COMPARABILA "A"

16 noiembrie 2021

Vând parcele teren

20 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Persoana fizica• Extravilan / intravilan: Intravilan |
|---|

Descriere

Vând parcele de teren intravilan în Beius, la ieșire spre Delani, partea stângă, apă și curent. Suprafețe între 400-600 mp, cu PUD și PUZ. Relații la 07*****51 sau 07*****97.

COMPARABILA "B"

Teren intravilan de vânzare beius zona strand laguna

25 EUR negociabil

[Bihor](#), [Beius](#)

Valabil din 13.12.2021 21:31:04

Descriere

Vând teren în Beius 821 mp în zona strand Laguna str Pandurilor, drum de acces, apa, canalizare, electricitate la limita proprietății și apa geotermală în vecinătate. Zona construită. În zona limitrofă se preconizează construirea Aquaparc Beius. Pret 36 Euro/ m2 negociabil. Publi24_1617985043
Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA "C"

Teren vanzare beius

18 EUR negociabil

[Bihor](#), [Beius](#)

Valabil din 09.12.2021 15:24:38

Descriere

De vanzare teren 1800 mp în Beius pe str. Lucian Blaga. Front stradal 22 metri cu toate actele la zi. Publi24_1611507450
Vezi detalii pe www.romimo.ro



COMPARTMENTAL

and the other

the other

the other

the other

the other

the other

COMPARTMENTAL

the other

the other

the other

the other

the other

the other

the other

the other

COMPARTMENTAL

the other

the other

the other

the other

the other

the other

the other

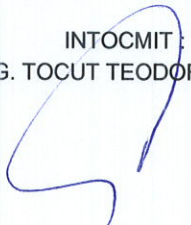
the other



TABEL CU VALORILE CONSTRUCTIILOR SI A TERENURILOR CU NR. CAD. 104729, 104730 BEIUS
STADIONUL MUNICIPAL "FRANCISC MATEI" BEIUS
STR. BURGUNDIA MARE NR. 46 .

Nr. inv.	Nr. crt.	Nr. cad.	Supraf. desfa- surata (mp)	Denumire	Material de constructie	Valoare justa (lei)
	1	104729-C1	228	Vestiar sportivi .	Caramida	336,157
	2	104729-C2	308	Cantonament (mi- nihotel) si spatii administrative	Caramida	479,046
	3	104729-C3	12	Centrala termica .	Caramida	23,440
	4	104729-C4	223	Sala popice .	Caramida	86,363
	5	104729-C5	16	Magazie materiale	Caramida	6,196
	6	104729-C6	1105	Sala sport .	Structura metalica	1,465,341
	7	104729-C7	22	Cabina poarta .	Caramida	26,329
	8	104729-C8	310	Tribune .	Beton armat .	177,850
	9	104729-C9	36	Gradene .	Beton armat .	13,276
	10	104730	7,284	Teren de fotbal oficial	Piatra si gazon natural	38,764
	11	104730	7,823	Teren de fotbal de antrenament	Piatra si gazon natural	11,408
	12	104729	8,941	Teren		1,016,150
		104730	23,703	Teren		2,693,860
TOTAL						6,374,180

INTOCMIT :
ING. TOCUT TEODOR SORIN



CARTE FUNCİARĂ NR. 104729
COPIE

Carte Funciară Nr. 104729 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

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

Neutilizabil în Circumstanțe Civile

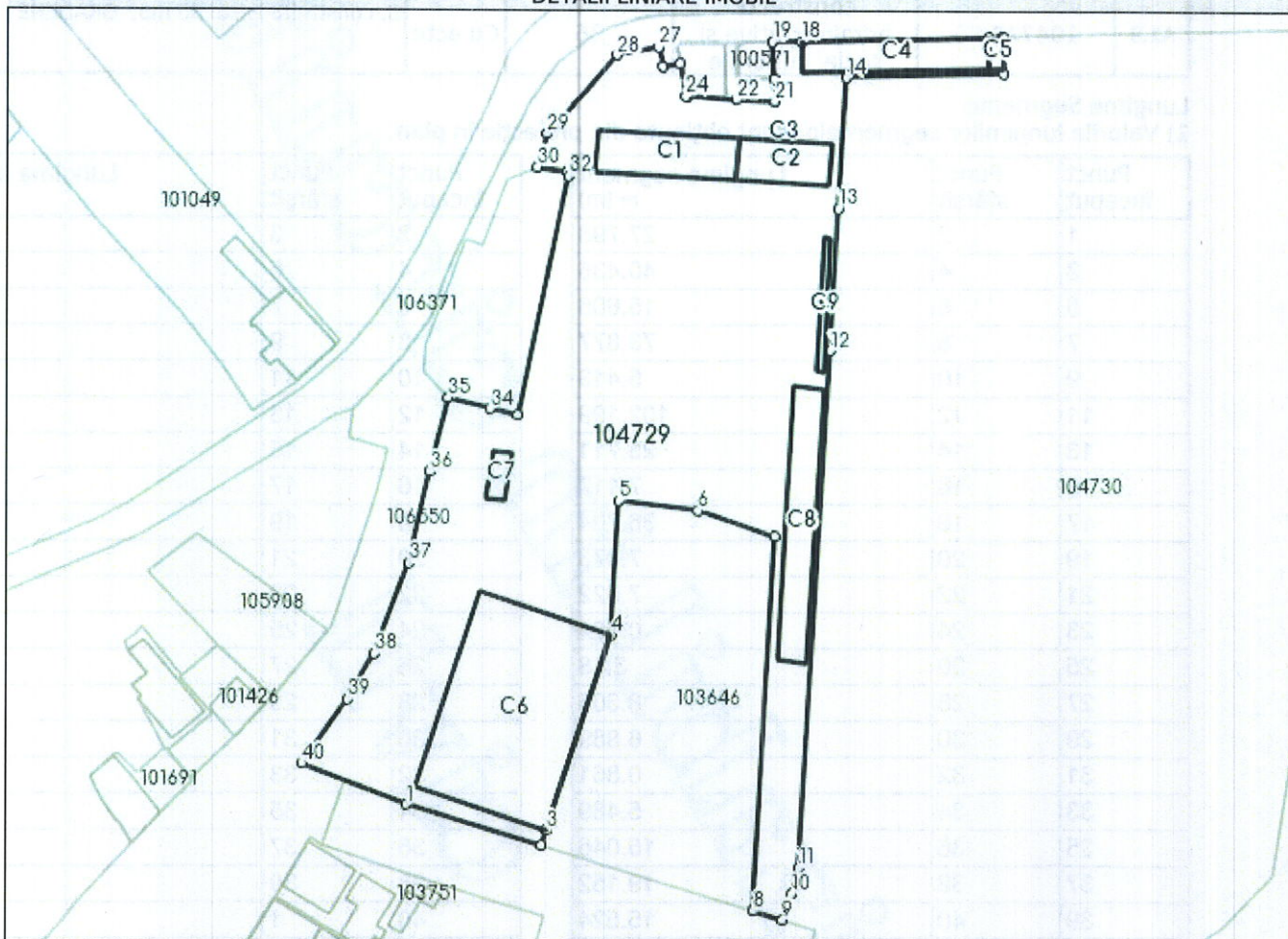
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

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

Lungime Segmente

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.187
4	5	26.644
6	7	16.043
8	9	6.121
10	11	5.238
12	13	28.23
14	15	30.849
16	17	2.7
18	19	5.705
20	21	4.313
22	23	9.625
24	25	6.251
26	27	3.975
28	29	20.51
30	31	5.92
32	33	48.344
34	35	8.583
36	37	18.531
38	39	10.376
40	1	22.109

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

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104730
COPIE

Carte Funciară Nr. 104730 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104730	23.703	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
27342 / 19/08/2019			
Act Notarial nr. 1706, din 19/08/2019 emis de Maduta Aurel;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 104730 a imobilului cu numarul cadastral 104730/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 103645 inscris in cartea funciara 103645;		A1
Act Administrativ nr. 62, din 21/10/2016 emis de MUNICIPIUL BEIUS;			
B2	Se infiinteaza cartea funciara 103645 a imobilului cu numarul cadastral 103645/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101390 inscris in cartea funciara 101390;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017;			
Act Administrativ nr. 2722, din 23/11/2010 emis de BCPI BEIUS;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL BEIUS			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017; pozitie transcrisa din CF 101390/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 17572 din 21/12/2010;			

C. Partea III. SARCINI

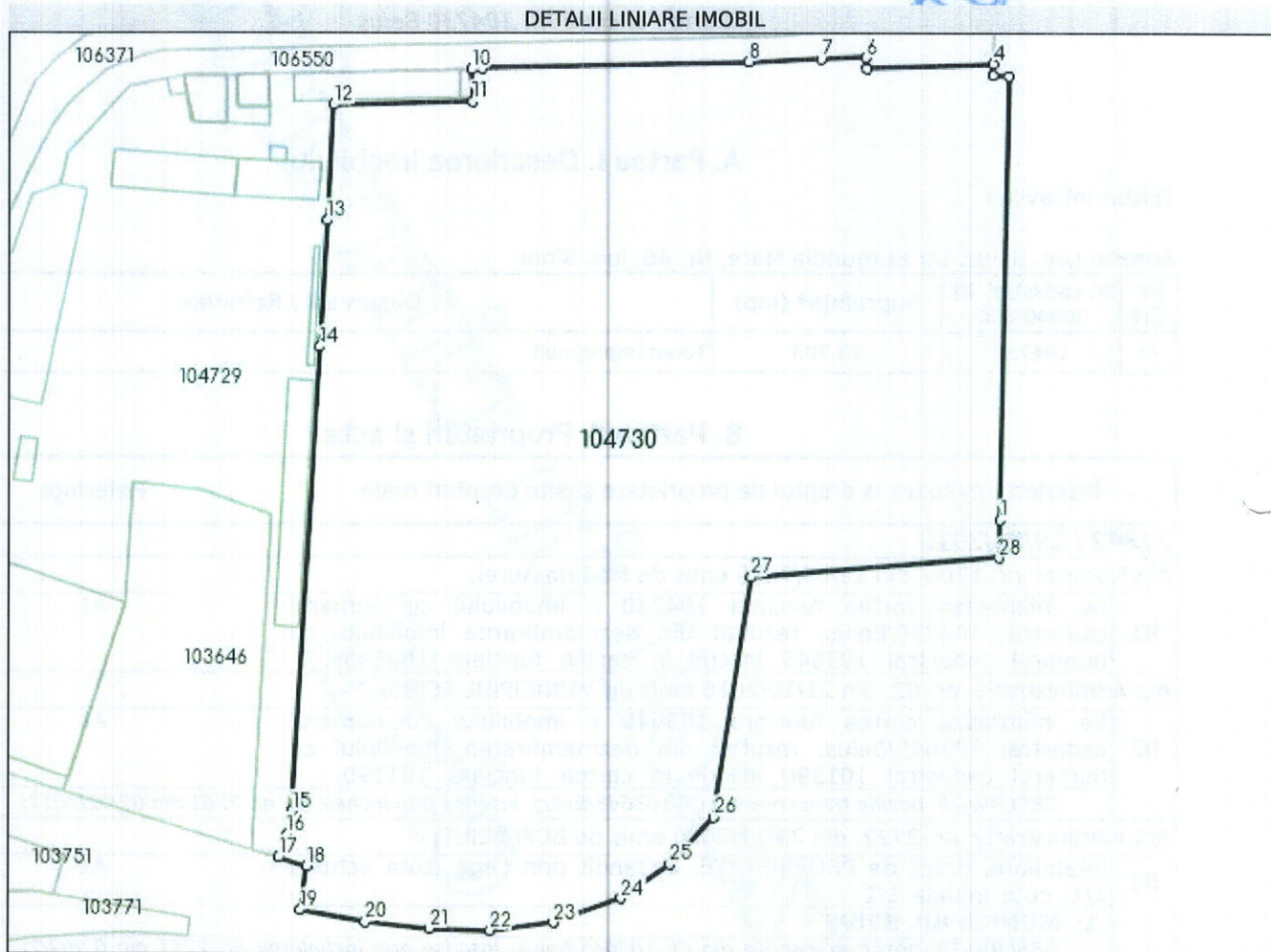
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
27342 / 19/08/2019			
Act Administrativ nr. 2722, din 23/11/2010 emis de BCPI BEIUS;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 0/1, cota initiala 10/32658		/ C.2 A1
1) MLADONICZKY ZOLTAN EUGEN			
2) MLADONICZKY IOLANDA EDITHA			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103645/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 2261 din 07/02/2017; pozitie transcrisa din CF 101390/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 17572 din 21/12/2010;			
Act Notarial nr. 1706, din 19/08/2019 emis de Maduta Aurel;			
C2	- dreptul de concesiune se mentine asupra nr. cad. 104731 Beiuș.		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104730	23.703	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23.703	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	98.209
3	4	2.622
5	6	2.45
7	8	15.996
9	10	2.404
11	12	30.849

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	3.592
4	5	28.014
6	7	10.053
8	9	59.028
10	11	7.117
12	13	25.711

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	28.23
15	16	5.238
17	18	6.546
19	20	14.691
21	22	13.48
23	24	16.02
25	26	14.206
27	28	55.039

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	102.199
16	17	5.413
18	19	9.748
20	21	14.316
22	23	14.082
24	25	13.01
26	27	53.362
28	1	8.33

** 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.

Year	Month	Day	Time	Location	Topic
1947	June	1	10:00	Room 101	Introduction
1947	June	2	10:00	Room 101	History of the Field
1947	June	3	10:00	Room 101	Current Research
1947	June	4	10:00	Room 101	Fieldwork Techniques
1947	June	5	10:00	Room 101	Case Studies
1947	June	6	10:00	Room 101	Discussion
1947	June	7	10:00	Room 101	Summary
1947	June	8	10:00	Room 101	Final Exam

The following table gives the dates and times of the colloquium sessions. The topics are listed in the adjacent column. The location of the sessions is Room 101.

Colloquium in 1947, Summer Session