

**RAPORT DE EVALUARE**  
**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**  
**CLADIRE P+E**  
**LOC.SALACEA, JUD.BIHOR**  
**CF 51021 CAD. 51021-C1**  
**PENTRU INCHIRIERE**  
**PROPRIETATEA**  
  
**DOMENIUL PUBLIC**  
**COMUNA SALACEA**



**EVALUATOR:**

**-ing.Haier Magdolna**



*NOTA: Datele informatiile si continutul prezentului RAPORT DE EVALUARE sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti persoane fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si beneficiarului lucrarii*

**august 2021**

## Scrisoarea de transmitere

Evaluator autorizat – Haier Magdolna  
Membru titular ANEVAR - EPI, EBM  
Legitimatie nr. 13085

Către ,  
PRIMARIA COMUNA SALACEA

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru proprietatile imobiliare :

- o Cladire P+E- cu Sc = 242 mp, Setej = 190 mp, Sd=432 mp- din proprietatea Domeniul Public Comuna Salacea conform CF 51021 cad.51021-C1
- o Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata pentru inchiriere a proprietatii imobiliare separat parter si etaj.

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

„Chiria de piata” este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

- o La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 4,9335 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluarii (24.08.2021) este :

Valoare

Pretul de inchiriere pentru **PARTER** cu Sc = 242 mp este de  
**2 lei/ mp/luna 484 lei/luna 5.808 lei/an**

Pretul de inchiriere pentru **ETEJ** cu Sc = 190 mp este de  
**4 lei/ mp/luna 760 lei/luna 9.120 lei/an**

### Valoarea NU conține TVA

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea este o predictie;

Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare in ipoteza lichidarii;

Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Evaluator autorizat – Haier Magdolna ,  
Membru titular ANEVAR - EPI, EBM



## Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere .....

### 1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea .....

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii) .....

### 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului .....

2.2. Identificarea clientului .....

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati .....

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat .....

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat .....

2.6. Moneda evaluarii

2.7. Scopul evaluarii

2.8. Tipul de valoare si definirea acesteia .....

2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii .....

2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora .....

2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

2.12. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale .....

2.13. Tipul raportului .....

2.14. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

2.15. Evaluarea se realizeaza in conformitate cu SEV

### 3. RAPORTARE - GHID DE APLICARE

3.1. Dreptul asupra proprietatii imobiliare si descrierea imobilului.....

3.2. Facilitati .....

3.3. Abordari in evaluare.....

3.4. Tipuri de proprietati imobiliare.....

3.5. Proprietate imobiliara ocupata de proprietar

### 4. TIPURI ALE VALORII

4.1 Valoare de piata

4.2 Premizele valorii

4.3. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU .....

4.2. Ipoteze si ipoteze speciale .....

### 5. ABORDARI SI METODE DE EVALUARE

5.1 Abordari prin piata

5.2 Metode din cadrul abordarii prin piata

5.3 Abordari prin venit

5.4 Metode din cadrul abordarii prin venit

5.5 Abordari prin cost

5.6 Metode din cadrul abordarii prin cost

5.7 Deprecierea

6. ANEXE .....





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru ANEVAR si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR in specializarile EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Haier Magdolna,  
Membru titular ANEVAR -EPI, EBM





## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este intocmit de Haier Magdolna, evaluator autorizat in specializarile EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, membru titular ANEVAR, avand legitimatia cu numarul 13085, telefon 0744794664, e-mail: haiermagda@yahoo.com. Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impariala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

### 2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comuna Salacea**

### 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) **Primaria Comunei Salacea**

### 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Conform CF 51021 Salacea

### 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

– **Comuna Salacea-Domeniul Public**

### 2.6. Moneda evaluarii

**Euro si Lei** la cursul BNR din data de 24.08.2021

### 2.7. Scopul evaluarii

**Scopul evaluarii:** este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in ipoteza **inchirierii Parter si Etaj separat** care conduce la respectarea recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2020

### 2.8. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a valorii de piata a bunului imobil asa cum este aceasta definita in SEV 100-Cadrul general si recunoscuta pe plan international

„*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*”

### 2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este 24.08.2021

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este 1 EURO = 4,9335 lei



## 2.10. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Inspectia am efectuat cu dl.primar

Proprietatea imobiliara evaluata:

- este fara restrictii, putandu-se proceda la estimarea unei "valori", utilizabile pentru scopul exprimat.

## 2.11.Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

-Comparabile de pe piata imobiliara

-Costul de inlocuire, recuperarea investitiei

## 2.12. Ipoteze semnificative si /sau ipoteze speciale

-Aspectele juridice se bazazea exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar care este si solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare;dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare,

-Suprafata constructiei si cea a terenului aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul ( plan de amplasament, schita), fara a se efectua masuratori suplimentare;

-Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;

-Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperii;

-Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;

-Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

-Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii , au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt: situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.

## 2.13.Tipul raportului

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare . Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Documentare si conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valoeii, SEV 105-Abordari si metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 300 – Evaluari pentru raportare financiara, IFRS-Standarde Internationale de Raportare Financiara . In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente. Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 – Raportare-Ghid de aplicare; 4- Tipuri ale valorii; 5 – Abordari si metode de evaluare: 6-Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## 2.14.Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

-Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

-Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

-Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;



- Nici prezentul raport, nici partile sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atat timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale: in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare;
- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

## 2.15. Evaluarea se realizeaza in conformitate cu SEV

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 4,9286 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluarii (25.08.2021)

## 3. RAPORTARE - GHID DE APLICARE

### 3.1. Dreptul asupra proprietatii imobiliare si descrierea imobilului

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar :

- CF 51021 cad.51021-C1 Salacea

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

**Cladire P+E in proprietatea Domeniu Publica a comunei Salacea**

**LITIGII :** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatilor.

**SARCINI :** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca proprietatea este liber de sarcini

A fost evaluat intregul drept de proprietate care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

#### Date privind proprietatea evaluata:

- Dobandirea  
Act Normativ nr.970 din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei, Act Administrativ nr.959 din 04/03/2021 emis de Comuna Salacea Incheiere nr.3802/04.03.2021  
Intabulare, drept de Proprietate dobandit prin Lege cota actuala 1/1 Comuna Salacea-Domeniul Public
- b.) Identificarea dreptului de proprietate: Deplin

c.) Date privind documentatia cadastrala- da

- d.) Situatia actuala a imobilului: imobil nefinisat la parter, etaj in stare buna
- e.) Descrierea zonei de amplasare: zona periferica , cladiri agrozootehnice, case

Caracterul edilitar al zonei de amplasare: zona in dezvoltare  
tipul zonei : zona agrozootehnica  
existenta: In jur case, cladiri agrozootehnice si terenuri agricole





## Descrierea imobilelor

### Cladire P+E

- Proprietar : Domeniul Public Comuna Salacea
- Data PIF : 1960
- Vechimea (ani) : 61
- Amplasare : loc. Salacea, zona periferica

### DATE CONSTRUCTIVE

- Suprafata utila (mp) : 367
- Suprafata construita(mp) : 242
- Suprafata desfasurata(mp) :432
- Inaltime utila (m) : 2,4
- Numar nivele cladire : P+E

### Descriere

- Partea de constructie : cladire parter si etaj  
Parter fara finisaje, adaptabil pt.atelier  
Etaj finisat pt.atelier croitorie
  - Structura de rezistenta : perete portanti din zidarie de caramida
    - fundatii : din beton
    - plansee : din ciment
  - Acoperis : sarpanta de lemn cu invelitoare de tabla
  - Finisaje : tamplarie dtermopan si metalica
- 
- Partea de instalatii :
    - instalatii electrice :de iluminat
    - instalatii sanitare : apa de la retea, canalizare proprie
    - instalatii de incalzire :

### 3.2. Facilitati

Nu este cazul

### 3.3. Abordari in evaluare

Pentru estimarea valorii de piata am aplicat:

- Abordari prin piata
- Metoda comparabilelor
- Abordari pri cost
- Metoda costului de inlocuire

### 3.4. Tipuri de proprietati imobiliare

Proprietatea imobiliara evaluata cladire P+E

- este fara restrictii putandu-se proceda la estimarea unei "valori", utilizabile pentru scopul exprimat.

### 3.5 Proprietate imobiliara ocupata de proprietar folosite

## 4. TIPURI ALE VALORII

### 4.1 Valoare de piata

Valoarea estimata este de tipul "Valoarea de piata" definita conform standard SEV 100-

Cadrul general astfel:

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Valoarea este fara TVA



#### 4.2 Premizele valorii

Având în vedere informațiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate. În urma reanalizării datelor disponibile, a tehnicilor și a raționamentului profesional, având în vedere relevanța informațiilor și scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată, rezultată din aplicarea Abordării prin piață

#### 4.3. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

**Cea mai bună utilizare** este definită astfel „Utilizarea probabilă rezonabil și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai bună utilizare spațiu industrial, depozit**

#### 4.2. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

\* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

\* Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil/transferabil;

\* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

\* Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

\* Nu am efectuat măsurători ale bunului imobil, limitele acestuia fiind indicate de beneficiar/client;

\* Afirmațiile evaluatorului cu privire la descrierea proprietății nu se substituie avizelor juridice/tehnice exprimate de specialiști. Nu au fost efectuate investigații și evaluatorul nu are calificarea necesară în acest sens;

\* Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul/proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

\* Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

\* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

\* Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.

\* Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

\* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

\* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care au făcut posibilă și adecvată selectarea metodei de evaluare;





\* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

\* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

\* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;

\* Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;

\* Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost indicate de proprietar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietății;

\* Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze bunul imobil. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;

\* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client/proprietar;

\* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documentele bunului imobil de la data inspecției (identificării) și până la data evaluării;

\* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

\* Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia fără acordul evaluatorului;

\* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

\* Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

\* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 5. ABORDARI ȘI METODE DE EVALUARE

### 5.1 Abordări prin piață

Conceptul de **valoare de piață** și definiția lui, sunt fundamentale pentru practica evaluării.

Având la bază respectarea prevederilor Standardului Internațional de Evaluare SEV 100-Cadrul general; SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, prin acest raport s-a estimat și propus de laboratorul acestuia o "Valoare de piață" pentru imobilizările corporale pentru care s-a întocmit raportul.

Conform SEV 100-Cadrul general -definiția valorii de piață este: „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitivă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

În concluzie, valoarea de piață este cel mai bun pret rezonabil care poate fi obținut de vânzător și cel mai avantajos pret obținabil care poate fi obținut de către cumpărător.

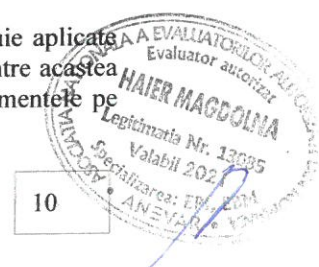
Atunci când informațiile de piață sunt limitate-cum este și în cazul de față datorită naturii bunului evaluat, se recurge la tranzacții comparabile sau la anumite judecăți prin prisma utilității bunului. De aceea în acest caz nu s-au putut respecta riguros standardele internaționale privind determinarea valorii de piață.

Pentru determinarea valorii de piață a imobilizărilor corporale de natură clădirilor și construcțiilor speciale, s-au luat în considerare amplasarea, caracteristicile constructive ale fiecărui obiect prin asimilare cu tranzacții cunoscute.

Pentru estimarea acestei valori s-a utilizat metoda comparativă.

Abordarea prin comparația vânzărilor constă în analiza prețurilor de vânzare recente a imobilelor similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

De obicei este dificil de găsit imobile comparabile identice cu cel în cauză, trebuie aplicate corecții ale prețurilor imobilelor asemănătoare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație. Elementele pe





baza carora se fac comparatiile si ajustarile sunt luate de pe piata si reflecta cea ce cumparatorii considera a fi cause ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca imobilele sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestora este corectat in jos. Invers, daca preturile acestor imobile sunt inferioare subiectului, se va face o corectie pozitiva.

## 5.2 Metode din cadrul abordarii prin piata NU am aplicat lipsa de date relevante

### 5.3 Abordari prin cost

Imobilizarile corporale de natura constructiilor pentru care se solicita prezentul raport de evaluare, sunt prezentate cu datele lor de identificare si principalele caracteristici tehnice si constructive in anexe. In baza acestor caracteristici pentru fiecare constructie s-a ales o metodologie adecvata de determinare a costului de inlocuire in vederea obtinerii unor rezultate la zi cat mai realiste. Rezultatul evaluarii acestor imobilizari corporale este prezentat centralizat in anexa.

Aplicand metoda costului evaluatorul poate determina mai precis corectiile ce sunt cauzate de diferentele fizice intre proprietati comparabile.

Prima etapa a acestor metode consta in inspectarea imprejurimilor, a amplasamentului si a constructiilor culegand toate datele tehnice ale cladirilor precum si orice alte date care se considera relevante pentru aceste imobilizari. Aceste date sunt prezentate in anexe.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului:

- Metoda costului avand ca baza pretul de barem
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor

In aceasta documentatie a fost utilizata metoda costului avand ca baza pretul barem. Metoda estimeaza costul sub forma de cost unitar.

Metoda utilizeaza costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru anumite conditii ale pietei sau eventuale diferente fizice, respectiv porneste de la costul unitar de barem, conform cataloagelor de Reevaluare elaborate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe in 1965, actualizat pe baza cresterilor de pret constatate prin comparare cu preturile practicate pe etape, conform unor studii si statistici.

Este o metoda simpla, practica si larg folosita. Cand este corect utilizata aceasta metoda duce la estimari rezonabil de precise pentru costul de reconstructie sau de inlocuire, la care se aplica deprecierea.

**Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.**

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se caantifica si apoi se totalizeaza o suma globala. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

-**Uzura fizica**-evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: uzura fizica recuperabila-se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata si uzura fizica nerecuperabila-se refera la elemente deteriorate fiziv care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice.

-**Neadekvare functionala**-este data de demodare, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadekvare functionala recuperabila-se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugari, inlocuire, modernizare sau supradimensionari si neadekvare functionala nerecuperabila-care poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul nou, dar care ar trebui inclus sau de un element inclus in costul nou, dar care nu ar trebui inclus.

-**Depreciere economica(din cauze externe)**-se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

#### Stabilirea uzurii fizice

Gradele de uzura s-au stabilit pe elemente, principalele componente fiind :structura de rezistenta, anvelopa, finisajele si instalatiile.

Acestea au fost estimate tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- Durata de viata consumata pentru structura de rezistenta
- Starea anvelopei si a finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normata de viata



-Starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, datele executarii acestor lucrari.

Nivelul uzurilor pentru fiecare cladire s-a stabilit pe baza Normativului P135/1999 (avizat de MLPATcu Ordinul nr.85/N/1999 utilizand metoda analizei situatiei reale intalnite la fata locului si a Decretului nr.93/1997)

#### **5.4 Metoda costului de inlocuire**

##### **Recuperarea investitiei in functie de durata economica de functionare**

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

- o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

*“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.*

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Socodor, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă).

#### CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE

Conform fisei de calcul 184.554,03 Euro 427,21 Euro/mp valori cu TVA

fara TVA 151.442 Euro 350,5 Euro/mp

#### STABILIREA GRADULUI DE UZURA

- conditii de exploatare : normale
- vechimea : 60 ani
- starea tehnica : buna

Gradul de uzura se va stabili pe baza analizei situatiei reale de la fata locului conform normativului P135/1999

- -grad de uzura fizica :
  - structura de rezistenta (pondere 40%) =  $0,4 \times 50\% = 20,0\%$
  - anvelope (pondere 17%) =  $0,17 \times 50\% = 8,5\%$
  - finisaje (pondere 25%) =  $0,25 \times 50\% = 12,5\%$
  - instalatii (pondere 18%) =  $0,18 \times 50\% = 9\%$
- -neadekvare functionala -
- -depreciere din cauze externe -

GRADUL DE UZURA TOTAL CUMULAT 50 %





FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstrucție - Corneliu Schiopu - Iroval

1. Loc.Salacea, jud.Bihor

Cladire P+E

2. DATE DE REFERINTA:

An finalizare c-tie (Cf. Autorizatiei de luare in folosinta): 1960 mp  
 - suprafata teren aferent (mp) 242,00 mp  
 - suprafata construita la sol 190,00 mp  
 - suprafata mansarda mp  
 - total Suprafata desfasurata 432,00 mp

curs de schimb EUR/RON

4,9286

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE INLOCUIRE

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip fundație		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
			A	B		D	E		
1		0,00		0,00	0,00	1,000	1,0180	0,00	
2					0,00	1,000	1,0180	0,00	
<b>TOTAL INFRASTRUCTURĂ</b>									
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip parter		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
1		242,00		189,80	45.931,60	1,000	1,0180	1,0180	46.758,37
2	INFRATU				0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
<b>TOTAL PARTER</b>									
Nr. cr.	Tip etaj 1 (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
1					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
2					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
<b>TOTAL ETAJ 1</b>									
Nr. cr.	Tip etaj 2 (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 2		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
1					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
2					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
<b>TOTAL ETAJ 2</b>									
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
1					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
2					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>									
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip mansardă		Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)		Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
1					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
2					0,00	1,000	1,0180	1,0180	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>									





1	190,00	142,00	26.980,00	1,000	1,0180	27.465,64
2			0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>						
TOTAL MP						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ						
TOTAL PREȚ / MP						

**FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR**

Nr. cr.	Finisaj subsoal (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsoal	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOAL</b>							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	FINATU	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2		242,00	121	29.282,00	1,000	1,0180	29.809,08
				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2		190,00		0,00	1,000	1,0180	0,00
				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 1</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0180	0,00
				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 2</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0180	0,00
				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 3</b>							
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2		190,00	218,4	41.496,00	1,000	1,0180	42.242,93
				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL-FINISAJ MANSARDĂ</b>							
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL-FINISAJ SCĂRI</b>							





Nr. cr.	Învelițoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelițoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	A		B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	190,00	52,8	0,00	10.032,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL INVELIȚOARE / TERASĂ</b>					1,000	1,0180	10.212,58
<b>TOTAL MP</b>		432					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELIȚOARE / TERASĂ</b>							
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							82.264,58
<b>INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE</b>							190,43

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	Subsol		B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Parter	432,00	33,1	14.299,20	1,000	1,0180	0,00
3	Etaj 1	0	0	0,00	1,000	1,0180	14.556,59
4	Etaj 2			0,00	1,000	1,0180	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	1,0180	0,00
6	Mansardă	190,00		0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECRICE</b>					1,000	1,0180	14.556,59
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	Subsol		A	B	C	D	E=BxCxD
1	Parter	242,00	25	25,00	1,000	1,0180	0,00
2			0,00	0,00	242,000	1,0180	6.158,90
4	Etaj 1			0,00	1,000	1,0180	0,00
5	Etaj 2			0,00	1,000	1,0180	0,00
6	Etaj 3			0,00	1,000	1,0180	0,00
6	Mansardă	190	38,00	38,00	242,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>					190,000	1,0180	7.349,96
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							13.503,86

Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	Subsol		B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Parter		0	0,00	1,000	1,0180	0,00
3	Etaj 1		0	0,00	1,000	1,0180	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	1,0180	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	1,0180	0,00
6	Mansardă			0,00	1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>					1,000	1,0180	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							
<b>TOTAL - PREȚ EURO / MP</b>							28.065,45
<b>TOTAL CONSTRUCTII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							64,97
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>							184.554,03
							427,21



COSTUL DE INLOCUIRE NET

-TOTAL 151.442 Euro

$$\left(1 - \frac{50}{100}\right) \times 151.442 \text{ Euro} = 75.721 \text{ Euro}$$

- Echivalent : 373.200 lei

Din care parter: 145.200 lei  
etaj 228.000 lei

**Valoare chirie:**

**Parter**

Valoare pret de pornire pt.inchiriere parter lei/mp va fi  
145.200 lei : 25 ani = 5.808 lei/an echivalen 484 lei/luna  
Valoare chirie pe mp va fi 484 lei/luna : 242 mp = 2 lei/mp

**Etaj**

Valoare pret de pornire pt.inchiriere etaj lei/mp va fi  
228.000 lei : 25 ani = 9.120 lei/an echivalen 760 lei/luna  
Valoare chirie pe mp va fi 760 lei/luna : 190 mp = 4 lei/mp

**Reconcilierea rezultatelor in opinia evaluatorului**

In ipotezele si conditiile restrictive precizate in raport, analizand rezultatele obtinute, certitudinile si rezervele aferente fiecarei abordari in evaluare, opinia evaluatorului, privind valoare de piata a proprietatii imobiliare evaluate, la data prezenta (fara TVA si in conditii de plata cash integral), acestea sunt:

**Valoare**

Pretul de inchiriere pentru **PARTER** cu Sc = 242 mp este de  
**2 lei/ mp/luna 484 lei/luna 5.808 lei/an**

Pretul de inchiriere pentru **ETEJ** cu Sc = 190 mp este de  
**4 lei/ mp/luna 760 lei/luna 9.120 lei/an**

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii imobilizarilor corporale si a analizei diagnostic a activitatii prezentate si a celei previzionate.

Evaluator:  
Ing.Haier Magdolna

Stampila





## LISTA ANEXELOR

Anexa nr.1: CF 51021 Salacea

Anexa nr.2: Fisa de calcul pentru estimarea prin metoda  
costului

Anexa nr.3: Fotografii

Anexa nr.4: Documente pt.atestarea calificarii evaluatorului





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

Nr. cerere **3802**  
Ziua **04**  
Luna **03**  
Anul **2021**

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51021 Sălăcea

Cod verificare  
100098846592



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 3537; 3538; 3539; 3540;  
3541; 3542; 3543; 3544

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Salăcea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51021	48.253	Teren neimpregmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51021-C1	Loc. Salăcea, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; An construire: 1960; S. construita la sol: 242 mp; S. construita desfasurata: 432 mp; Magazie tip. P+1 Materialele din care este realizata - caramida, sarpanta din lemn, acoperit cu tabla.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3802 / 04/03/2021</b>		
Act Administrativ nr. 10, din 27/01/2021 emis de Consiliul Local Salăcea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SĂLACEA - DOMENIUL PRIVAT</b>	A1
Act Normativ nr. 970, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 959, din 04/03/2021 emis de Comuna Sălăcea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SĂLACEA - DOMENIUL PUBLIC</b>	A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

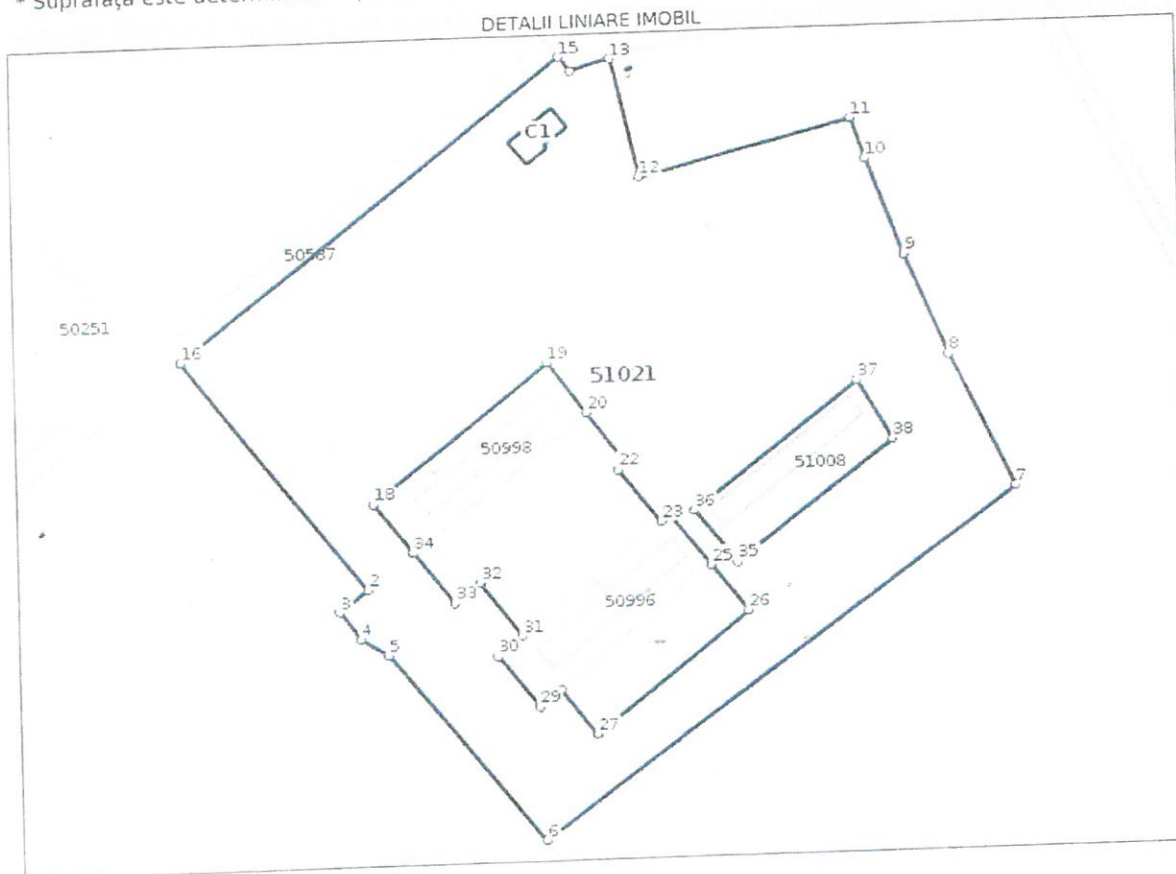


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51021	48.253	

\* 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 constructii	DA	48.253	-	-	3537; 3538; 3539; 3540; 3541; 3542; 3543; 3544	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51021-C1	construcții industriale și edilitare	242	Cu acte	An construire:1960; S. construita la sol:242 mp; S. construita desfasurata:432 mp; Magazie tip. P+1 Materialele din care este realizata - caramida, sarpanta din lemn, acoperit cu tabla.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	122.11

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	14.513





Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m)
3	4	14.204	4	5	13.092
5	6	101.408	6	7	240.7
7	8	61.212	8	9	46.405
9	10	42.871	10	11	17.76
11	12	89.78	12	13	51.253
13	14	17.108	14	15	7.787
15	16	198.815	16	17	124.084
17	18	26.039	18	19	91.538
19	20	26.336	20	21	26.807
21	22	4.147	22	23	28.279
23	24	4.195	24	25	27.364
25	26	24.291	26	27	80.659
27	28	24.293	28	29	11.337
29	30	27.622	30	31	13.241
31	32	28.172	32	33	13.241
33	34	27.033	34	35	133.553
35	36	27.95	36	37	85.16
37	38	28.205	38	1	81.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
11-03-2021

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
GAVRIL MIRCEA BABA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2200 intras în

Nr. cadastral

Suprafața măsurată a imobilului (mp)  
48253

Adresa imobilului

Sat Salacea, jud. Bihor - intravilan

Nr. cartea Funci. E.

Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)  
Com. Salacea, Jud. Bihor.



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	48253	Nearpremiul
Total		48253	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	Magazine (CE)	432	Supraf. Constr. Desf. = 432 mp (Magazine tip P+1) Araul construit: 1960 Materialele din care este realizată - caramida, sarpanta din lemn, acoperit cu tabla.
Total		432	432

Suprafața totală măsurată a imobilului = 48253 mp  
Suprafața din act = 48253 mp

In spectro:

Conținem introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral  
Semnătura și parafă  
Data

Ștampila BCPI

Excutant: Ing. G. G. G. Bihor  
Conținutul prezentei documentații este în conformitate cu documentația cadastrală și  
conținutul este în conformitate cu documentația cadastrală și  
Semnătura și Ștampila  
Data 03.02.2016  
Ștampila  
FARNAȘ  
GĂBOR-JANOS

ROMANIA  
NATIONALA A EVALUATORILOR  
Evaluatori autorizați  
HAIER MAGDOLINA  
Legitimația Nr. 13005  
Valabil 2011  
Specializarea: IM, ERM  
ANEXA



# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

51021

Sau: Situația planșă de amplasament...

Adresa imobilului:  
Sat Salacea, Jud. Bihor - intravilan

Com. Salacea, Jud. Bihor

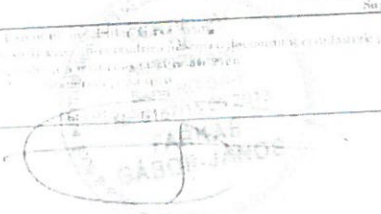
**FARKAS  
GABOR-  
JANOS**

Digitally signed by  
FARKAS GABOR-  
JANOS  
Date: 2021.03.04  
10:31:54 +02'00'



A. Date referitoare la teren			
No. planșă	Suprafața terenului	Suprafața terenului	Mențiuni
1	482,53	482,53	Neînregistrat
B. Date referitoare la construcții			
No. planșă	Tipul construcției	Suprafața construită în suprafață	Mențiuni
101	Magazin (2 et.)	242	Supraf. Constr. Dest. = 432 mp (Magazin tip P+1) Anul construcției = 1990 Materialele din care este realizată = cărămidă, suprafața din teras, acoperit cu tablă
102	Teras	242	432

Suprafața totală învecinată a imobilului = 482,53 mp  
Suprafața din aer = 482,53 mp



**Dorel  
Gheorghe  
Bar**

în respectul  
Căruia s-a introdus în evidența cadastrului în baza de date integrată a planșii nr. 51021/2021  
Semnatul: 2021.03.04  
Data:  
Digitally signed by Dorel Gheorghe Bar  
DN: c=RO, o=OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA BIHOR,  
cn=Dorel Gheorghe Bar,  
serialNumber=BDG51,  
givenName=Dorel Gheorghe, sn=Bar,  
2.5.4.97=99B7321  
Date: 2021.03.05 09:28:44





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita**

Localitate: Marghita, Adresa: str. Eroilor nr. 9, Cod postal: 415300, Tel: 0259362599

Nr.cerere	3802
Ziua	04
Luna	03
Anul	2021

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 51021 / UAT Sălacea**

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Loc. Salacea, Jud. Bihor

Nr. topografic: 3537; 3538; 3539; 3540;

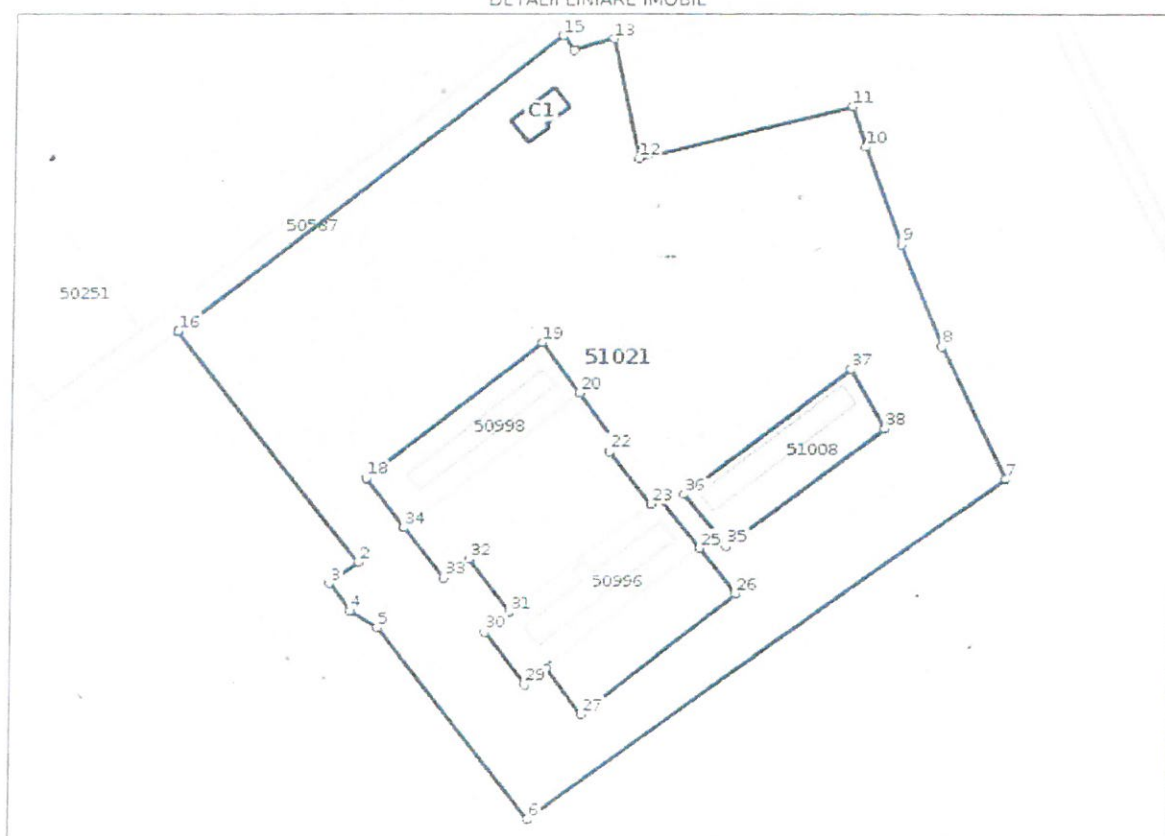
3541; 3542; 3543; 3544

Comuna/Oraș/Municipiu: Sălacea

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
51021	48253	

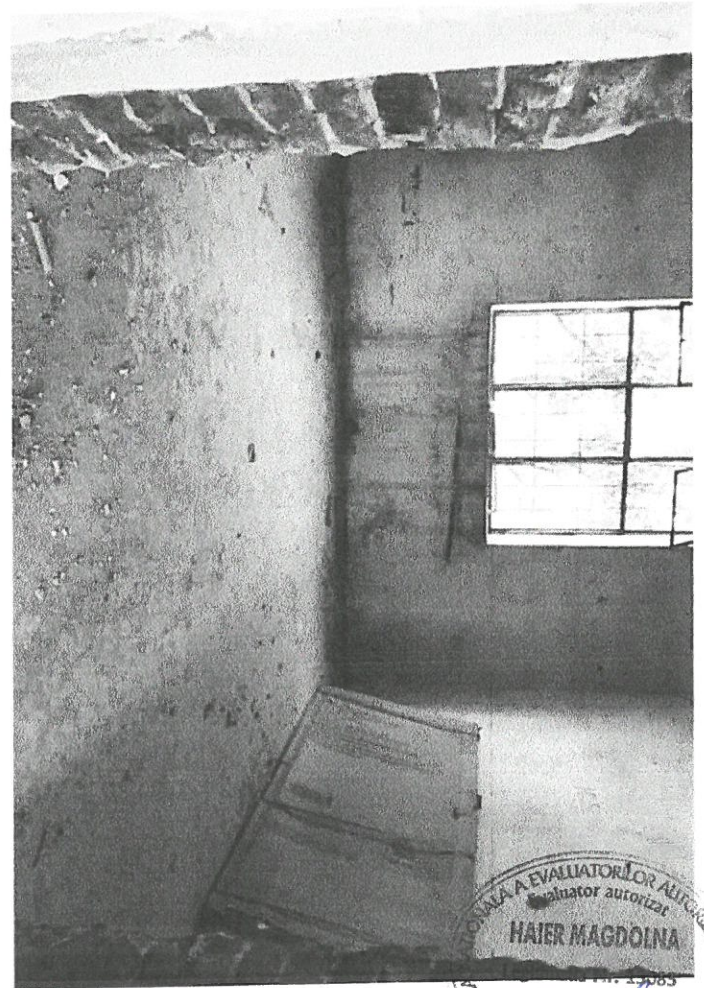
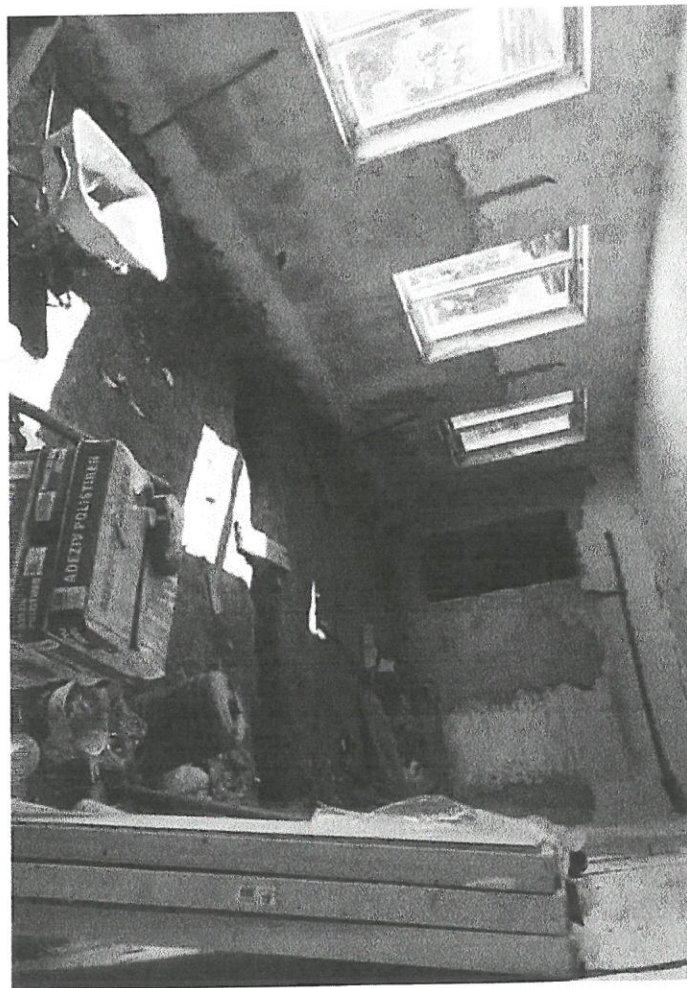
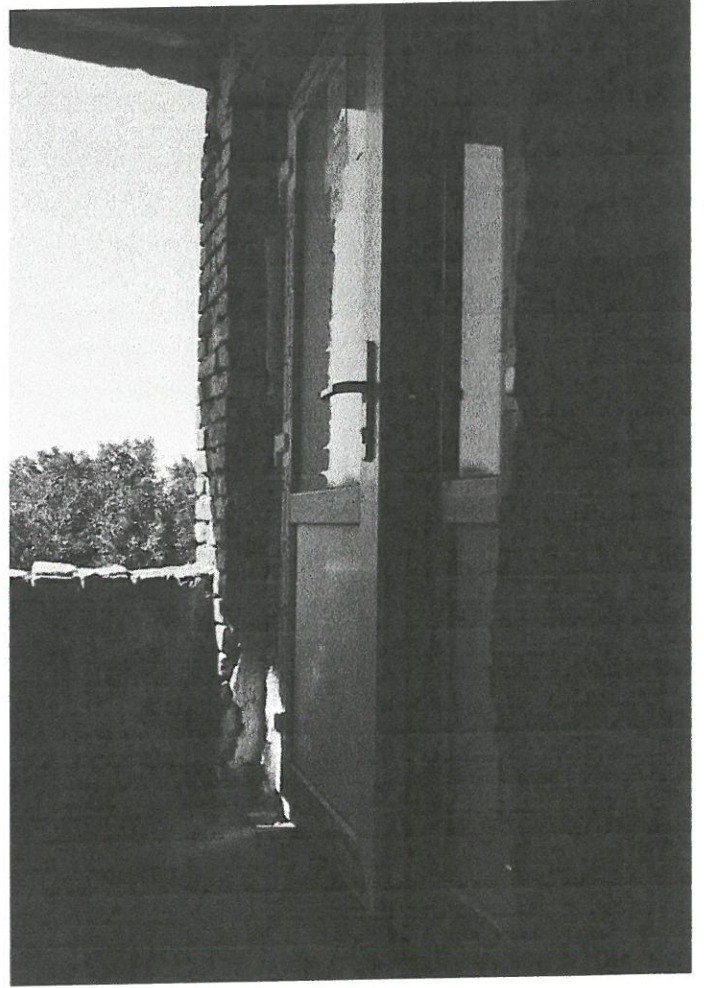
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





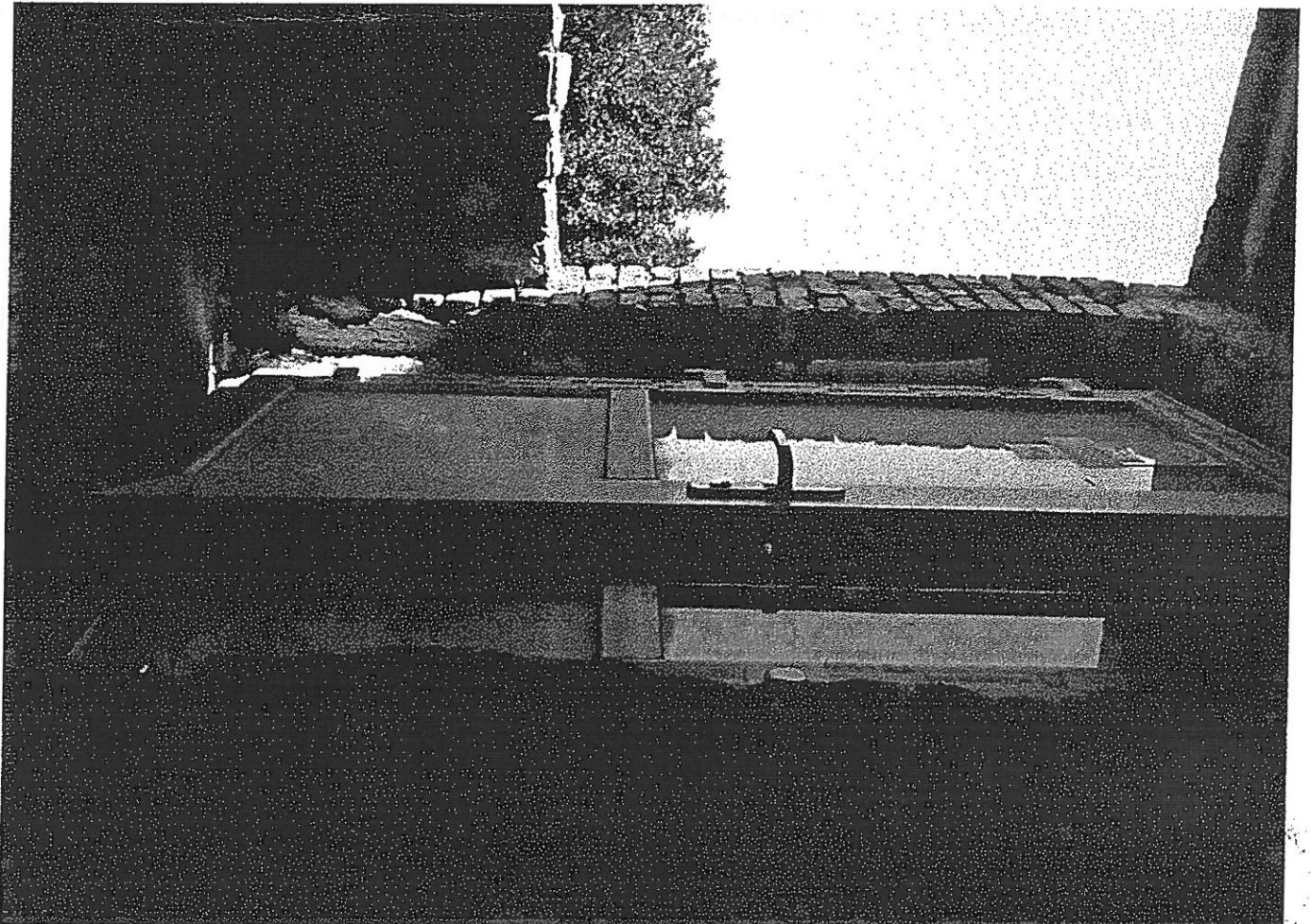
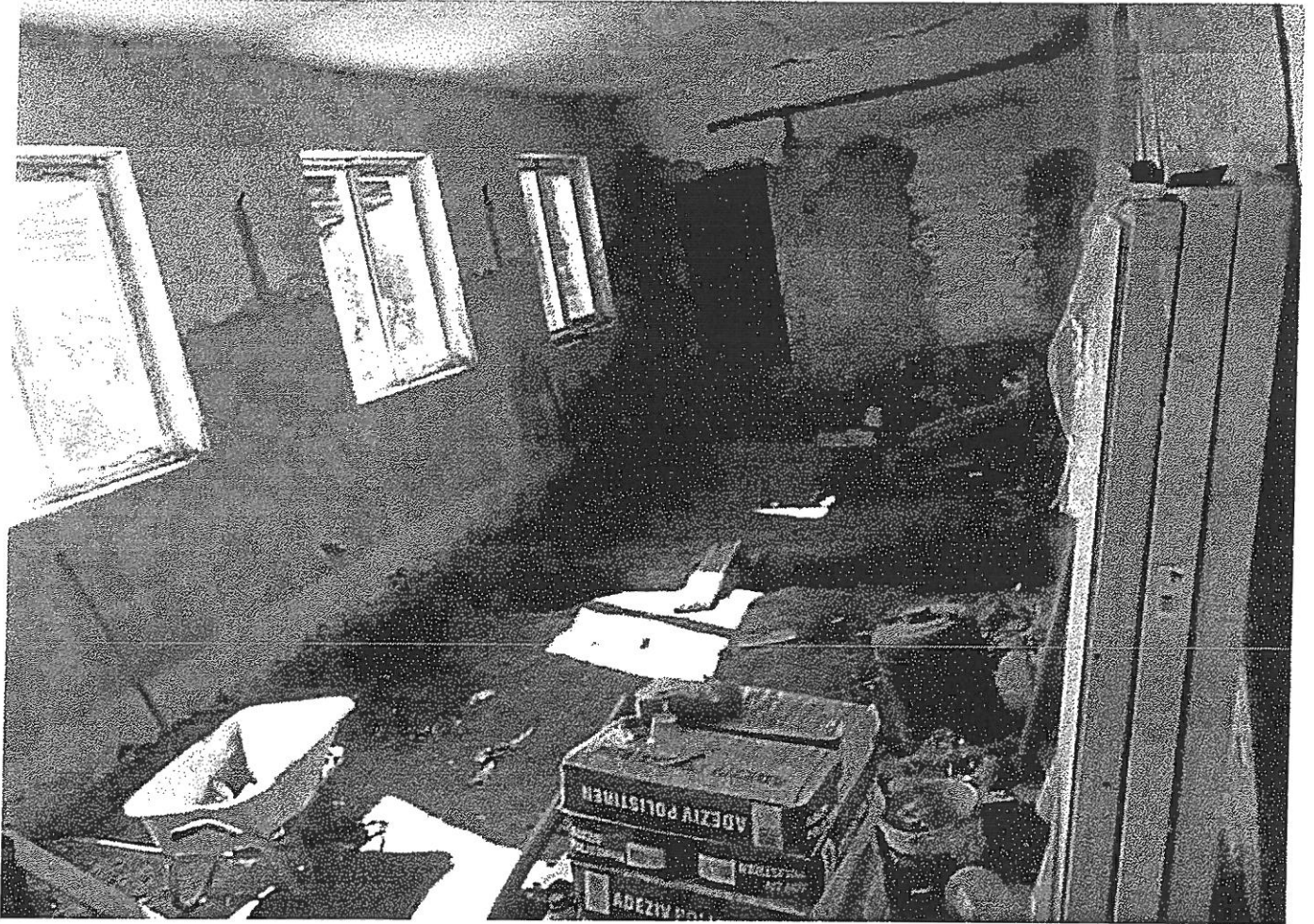
Portier



ROMANIA A EVALIATORILOR ALIATI  
EVALIATOR AUTORIZAT  
HAIER MAGDOLINA  
Valabil 2024  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEXAR • ANEXAR • ANEXAR



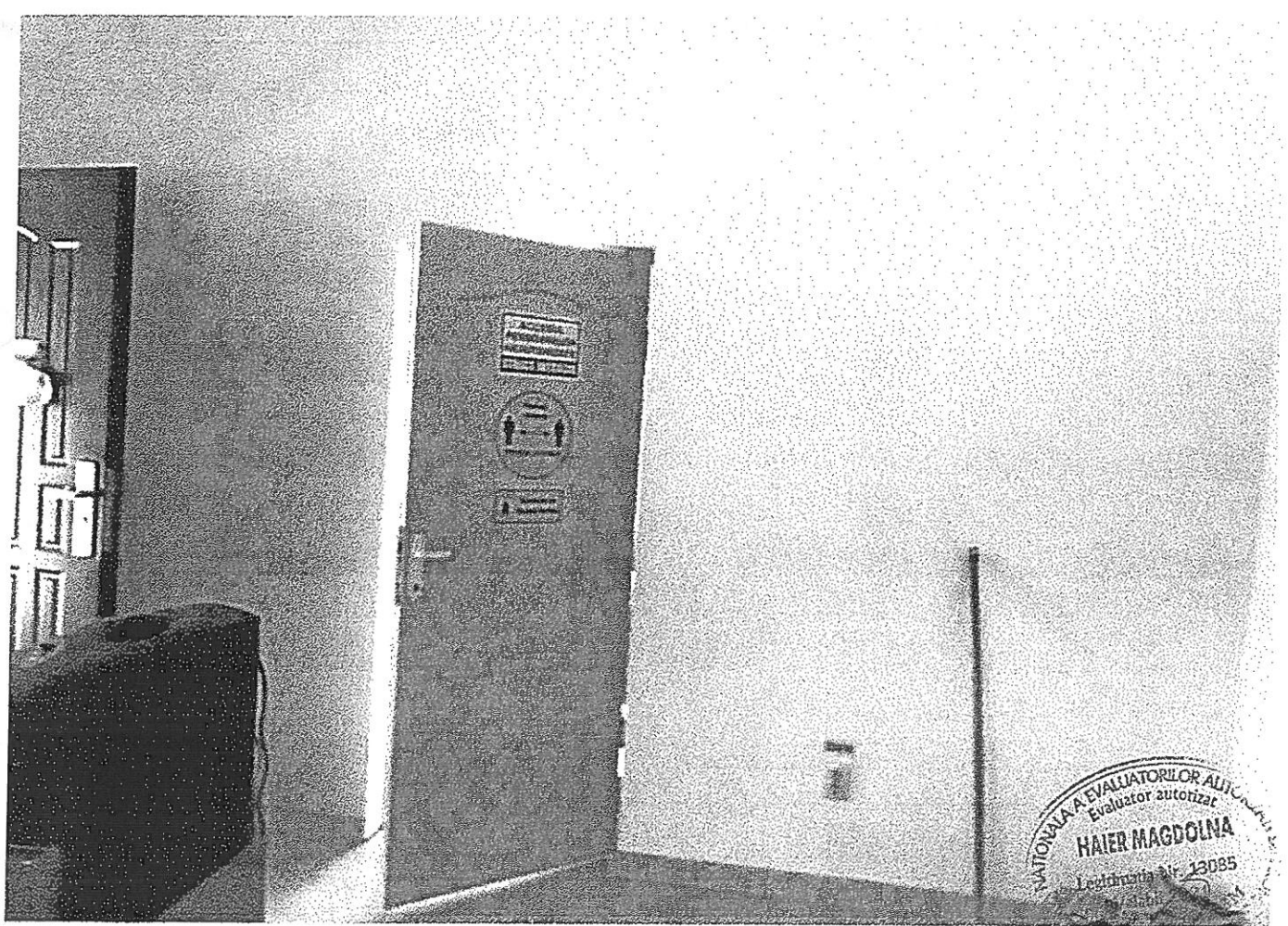
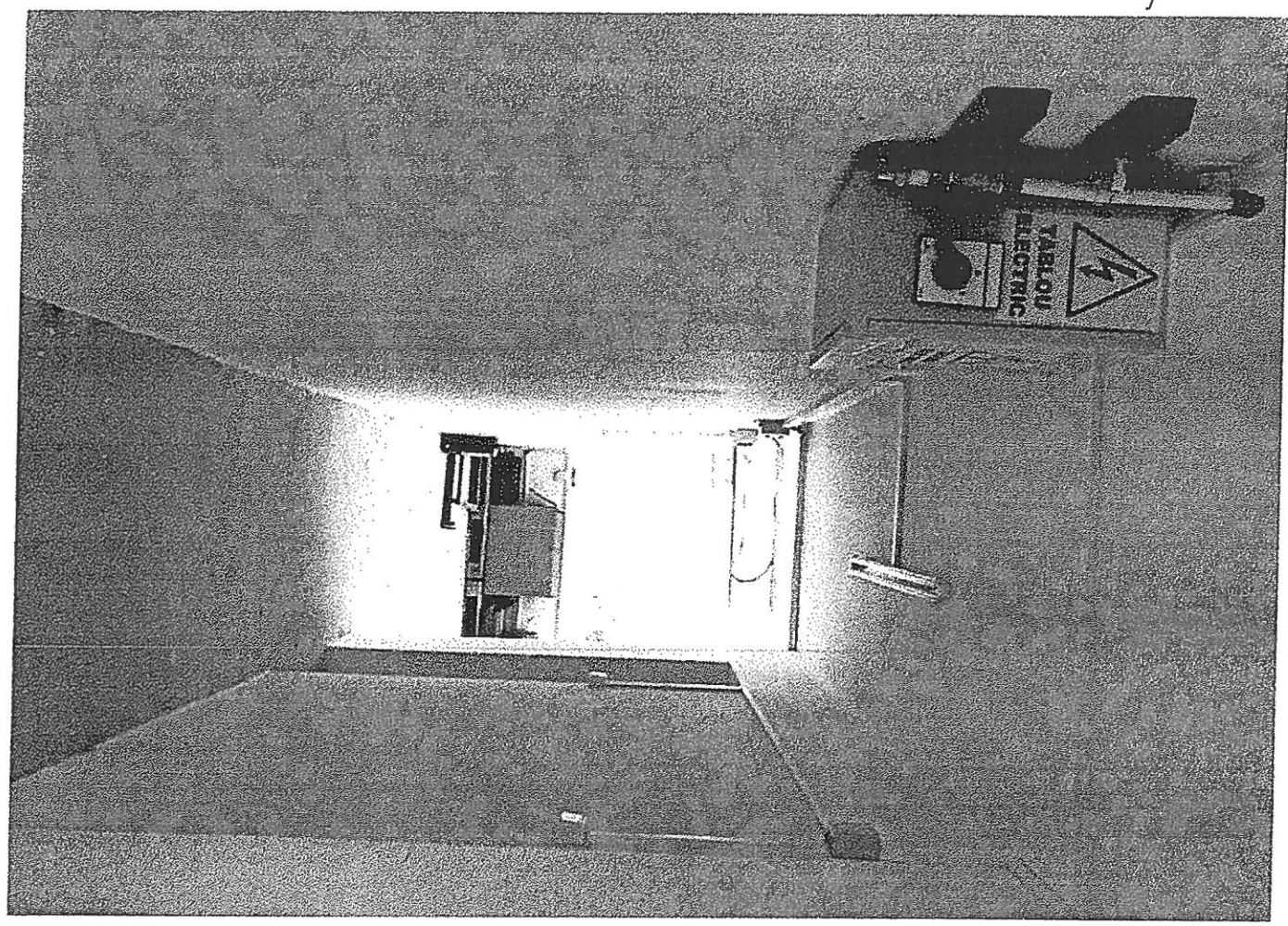
Parler



Volare  
Spezial  
6.11.2008



Etoji



NATIONALA A EVALUATORILOR ALI  
Evaluatoz autorizat  
**HAIER MAGDOLNA**  
Legeaznuta Nr. 13085