

977 din 22 febr. 2017

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE SPATIU DE DEPOZITARE  
LOC.VALEA LUI MIHAI,CAL.REVOLUTIEI, NR.2, JUD.BIHOR  
CLADIRE FARA TEREN**

1.	<b>EVALUATOR</b>	<b>HAIER MAGDOLNA</b>
	Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr.13085/2017
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	-Contract de asigurare nr.16682/31.12.2016, suma asigurata este de 10.000 Euro, valabil 31.12.2017
	Reprezentant+functia	
	Expert evaluator	Haier Magdolna
	Parafa	13085-valabil 2017
	Adresa evaluatorului	Orasul: Valea lui Mihai, jud.Bihor Str.Republicii nr.4, Bl.U82. Ap.2 Tel.0744794664 Fax 0259479468 E-mail: <a href="mailto:haiermagda@yahoo.com">haiermagda@yahoo.com</a>

2.	<b>CLIENT</b> (cel care plătește executarea raportului)	PRIMARIA ORAS VALEA LUI MIHAI Cal.Revolutiei, nr.2, jud.Bihor
	Scopul evaluarii- obtinerii valorii de piata in vederea efectuarii unui schimb de imobile	

3.	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)</b>	Spatiu de depozitare cal.Revolutiei, nr.2, jud.Bihor Valea lui Mihai
	Proprietar	<b>SCC CONSUMCOOP VALEA LUI MIHAI</b>
	Adresa proprietății	cal.Revolutiei, nr.2, jud.Bihor Valea lui Mihai
Condițiile limitative deosebite		Terenul aferent constructiei este proprietate Privata a Domeniului Privat al orasului Valea lui Mihai

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚA ESTIMATA A PROPRIETAȚII	<p style="text-align: center;"><b>9.500 Euro</b> <b>echivale 43.000 lei</b></p> 
<b>VALOAREA FĂRĂ T.V.A.</b>		
5.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoare de piata
	<b>SCOPUL EVALUARII</b>	in vederea vanzarii
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETAȚII</b>	Inspectia a fost efectuata de catre evaluator Haier Magdolna la data de 22.02.2017
	<b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	22.02.2017
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	1 Euro = 4,5157 lei
6.	<p><b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b></p> <p>MENTIUNI 1:Situatia privind Cartea Funciara</p> <p>MENTIUNI 2:Abateri/ neconcordante de la inscrierea din Cartea Funciara</p>	<p><b>Descrierea proprietatii, conf CF partea I</b> -CF pentru informare <b>Proprietar si dobandire,conf.CF partea II</b> -SCC CONSUMCOOP VALEA LUI MIHAI</p> <p><b>Sarcini conform CF partea III</b></p>

7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	- are o schita anexata
----	---	------------------------

8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</b>	Imobilul este folosit ca depozit de primarie
----	--	--

9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, funcție de zonă:urban sau rural	Rurala :zona centrala a localitatii	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	-Acces la drum cu un front de apr.6 ml	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	-Tipul zonei: Zona centrala a localitatii	
UTILITĂȚI CONSTRUCTIE	-Rețea de energie electrica : Da -Rețea de apa: nu -Rețea de termoficare: nu -Rețea de gaze: Nu -Rețea de canalizare; nu	
GRADUL DE POPULARE ORIENTATIV(rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)	Absenta poluarii	
AMBIENT	- circulat	
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Amplasamentul este favorabil ca depozit	

10.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI TERENULUI</b>	
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suprafata utilă (mp) : 120</li> <li>• Suprafata construită (mp) : 141</li> <li>• Suprafata desfasurata (mp) : 141</li> <li>• Inaltimea utila a spatiului ( m ) : 2,6</li> <li>• Numar nivel cladire: P</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Descriere</b></p> <p><b>Structura de rezistenta</b> : zidarie de caramida</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-fundatii : din caramida</li> <li>-plansee : din lemn</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Acoperis</b> : sarpanta de lemn cu invelitoare de tabla ondulata</li> <li>• <b>Inchideri si compartimentari</b> : pereti din caramida</li> <li>• <b>Finisaje</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la exterior si interior : tencuieli discuite si gletuite la pereti si tavane</li> <li>- pardoseli din gresie si ciment</li> <li>- tâmplărie metalica.</li> <li>- zugraveli inferioare</li> </ul> </li> </ul> <p>Partea de instalatii</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Instalatii electrice : de iluminat si forta</li> <li>-Instalatii sanitare : nu</li> <li>-Instalatii de incalzire :nu</li> </ul>
	DESCRIERE TEREN	Proprietate Privata a Domeniului Privat al orasului Valea lui Mihai

11.	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI NATURA ZONEI	<p>-Piata spatii de depozitare</p> <p>Oferta putine</p>

## 12.EVALUARE

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>-SEV 100 -Cadrul general</li> <li>-SEV 103-Raportarea evaluarii</li> <li>-SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	

12.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe pentru teren și metoda costului de înlocuire pentru construcție

În ANEXE sunt prezentate determinarea valorii de piață

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET PENTRU CONSTRUCTII</b>	<b>9.500 Euro echivalent 43.000 lei</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE TVA</b>	



### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 13.1 DEFINIȚII

▪ **VALOAREA DE PIAȚĂ**

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

#### 13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cerea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru probleme de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate sau valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și minim 5 fotografii din interiorul acesteia. (În mod necesar și când este cazul, fotografiile de interior vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influență asupra valorii prin reducerea acesteia.)

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON(lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 13.4 SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor (exemplu):

- Valorile comparabile au fost preluate din următoarele surse  
-Informații din sursa electronică internet

### 14.DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 15.CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 22.02.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizate, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**16.RECONCILIEAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT ) ESTE:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>9.500 Euro echivalent 43.000 lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COSTUL DE INLOCUIRE NET PETRU CONSTRUCTII</b>
<b>VALOAREA FĂRĂ TVA</b>	

**EXPERT EVALUATOR**

*HAIER MAGDOLNA*

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR**

**și  
SEMNĂTURA**



## ANEXE

ANEXA NR.1. Fisa de calcul Abordarea prin cost-Costul de reconstructie-Corneliu Schiopu pentru Constructii

ANEXA NR.2: Fisa de calcul pentru stabilirea Costului net de inlocuire pentru cladiri

ANEXA NR.3: Schita

ANEXA NR.4: Fotografii ale proprietății

ANEXA NR.5: Documente de atestare a evaluatorului



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

I. ADRESA: Soc. Valea Tui  
Mihal, cal. Revolutiei, nr. 2,  
Jud. Bihor

Spatiu de depozitare

<b>2. DATE DE REFERINTA:</b>	
Autorizatiei de luare in folosinta):	1964 mp
- suprafata construita la sol	141.00 mp
- suprafata mansarda	0.00 mp
desfasurata	141.00 mp

curs de schimb  
EUR/RON 4,5157

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE INLOCUIRE

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafata constructie (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Cost total corectat
1			B	C=AxB	D	F=CxDxE
2				0.00	1.000	0.00
<b>TOTAL INFRASTRUCTURA</b>						
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafata constructie (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Cost total corectat
1	6ZIDCAR30PFS	141.00	162.00	22,842.00	D	F=CxDxE
2				0.00	1.000	23,253.16
<b>TOTAL PARTER</b>						
Nr. cr.	Tip etaj 1 (simbol)	Suprafata constructie (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Cost total corectat
1			B	C=AxB	D	F=CxDxE
2				0.00	1.000	0.00
<b>TOTAL ETAJ 1</b>						
Nr. cr.	Tip etaj 2 (simbol)	Suprafata constructie (mp)	Cost / mp tip etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Cost total corectat
1			B	C=AxB	D	F=CxDxE
2				0.00	1.000	0.00
<b>TOTAL ETAJ 2</b>						
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafata constructie (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Cost total corectat
1			B	C=AxB	D	F=CxDxE
2				0.00	1.000	0.00

TOTAL ETAJ 3										
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE	
1		0.00	0.00	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00	
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00	
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>										
TOTAL MP		141								23,253.16
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>										
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>										

**FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR**

TOTAL FINISAJ SUBSOL									
Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		0.00	0	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>									
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1	FOBFS	141.00	0	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>									
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		0.00	0	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 1</b>									
Nr. cr.	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		0.00	0	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 2</b>									
Nr. cr.	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		0.00	0	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 3</b>									
Nr. cr.	Finisaj fatada	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		0.00	0.00	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL FINISAJ FATADA</b>									
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	F=CxDxE	Cost total corectat	F=CxDxE
1		A	0.00	0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00
2				0.00	1.000	1.0180	0.00	0.00	0.00

TOTAL FINISAJ SCARI						
Nr. cr.	Invelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp Invelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)
1	igla/sarpanta de lem	141.00	30	C=Ax8 4.230.00	D 1.000	E 1.0180
2				0.00	1.000	1.0180
<b>TOTAL INVELITOARE / TERASA</b>						
TOTAL MP						
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI INVELITOARE / TERASA						
TOTAL PRET / MP						
						4,306.14
						4,306.14

**INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE**

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			C=Ax8 0.00	D 1.000	E 1.0180	F=CxDxE 0.00
1	Parter	141.00	19.2	2.707.20	1.000	1.0180	2,755.93
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		0.00	1.000	1.0180	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							0.00
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	Subsol			B 0.00	C 1.000	D 1.0180	E=BxCxD 0.00
1	Parter		0	0.00	1.000	1.0180	0.00
2			0.00	0.00	1.000	1.0180	0.00
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		0.00	0.00	1.000	1.0180	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							0.00

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			C=Ax8 0.00	D 1.000	E 1.0180	F=CxDxE 0.00
1	Parter	0.00	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		0.00	1.000	1.0180	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							2,755.93
TOTAL PRET EURO / MP							30,315.23
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							30,315.23
PRET FINAL EURO / MP							

Fisa de calcul

Pentru stabilirea costului net de inlocuire al obiectivelor  
**Spatiu de depozitare**

Situat in loc.Valea lui Mihai, cal.Revolutiei, nr.2, jud.Bihor  
 Proprietatea: SCC CONSUMCOOP VALEA LUI MIHAI

1.Prezentarea obiectivelorSpatiu de depozitare

-Data PIF:1964

DATE CONSTRUCTIVE

• Suprafata utilă (mp) :	120	P
• Suprafata construită (mp) :	141	
• Suprafata desfasurata (mp) :	141	
• Inaltimea utila a spatiului ( m ) :	2,6	
• Numar nivel cladire:		P

Descriere

Structura de rezistenta : zidarie de caramida

-fundatii : din caramida

-plansee : din lemn

- Acoperis : sarpanta de lemn cu invelitoare de tabla ondulata
- Inchideri si compartimentari : pereti din caramida
- Finisaje :
  - la exterior si interior : tencuieli driscuite si gletuite la pereti si tavane
  - pardoseli din gresie si ciment
  - tâmplărie metalica.
  - zugraveli inferioare

Partea de instalatii

-Instalatii electrice : de iluminat si forta

-Instalatii sanitare : nu

-Instalatii de incalzire :nu

2.CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE

Conform fisei de calcul Prêt final 30.315,23 Euro, 215 Euro/mp preturi cu TVA  
 24.448 Euro, 173.4 Euro/mp fara TVA

3. STABILIREA GRADULUI DE UZURA

-conditii de exploatare :

-vechimea : 52

-starea tehnica : satisfacatoare

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%) =  $0,4 \times 30\% = 12,0\%$
    - anvelope (pondere 17%) =  $0,17 \times 60\% = 10,3\%$
    - finisaje (pondere 25% ) =  $0,25 \times 100\% = 25,0\%$
    - instalatii (pondere 18% ) =  $0,18 \times 80\% = 14,4\%$
  - neadeccare functionala
  - -depreciere din cauze externe
- GRADUL DE UZURA TOTAL CUMULAT 61,7 %

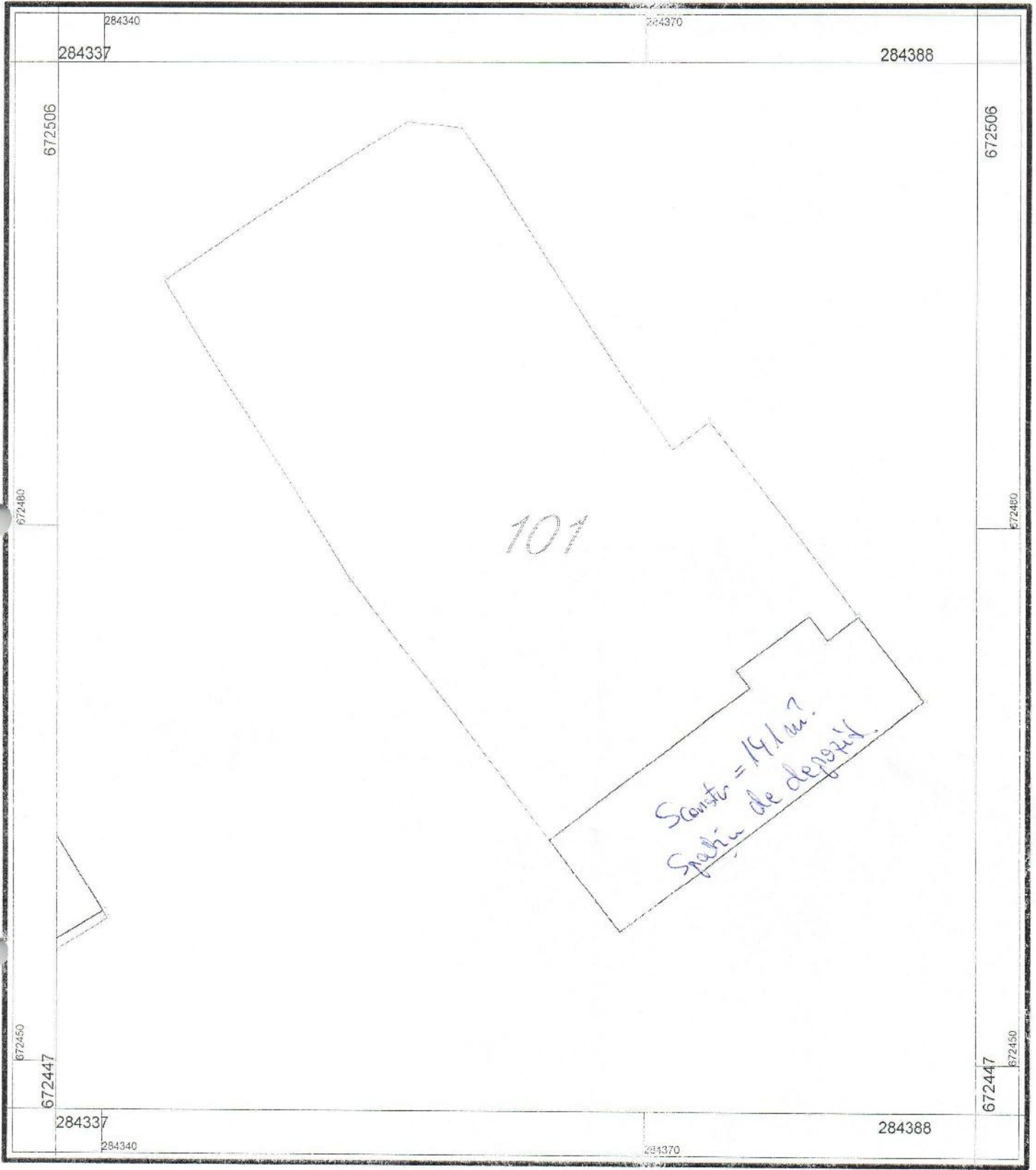
ROTUNJIT 61,0 %

4. COSTUL DE INLOCUIRE NET

-TOTAL = 24.448 Euro  
61 %

(1-  $\frac{61}{100}$ ) x 24.448 Euro = 9.534 Euro

- Rotunjit : **9.500 Euro**



Scara 1:300

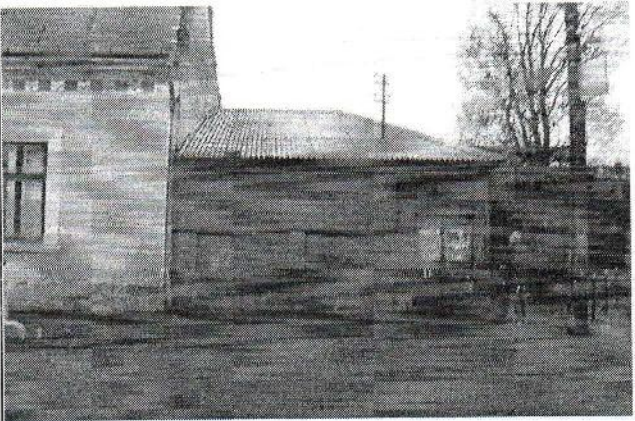
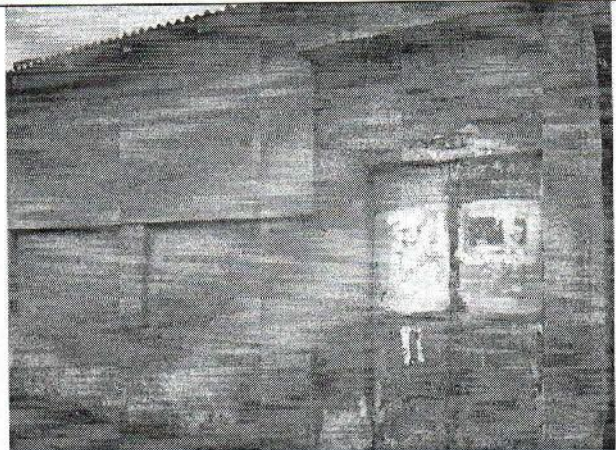
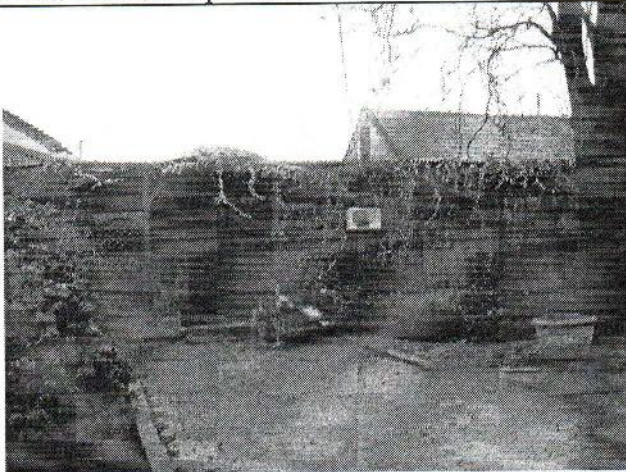


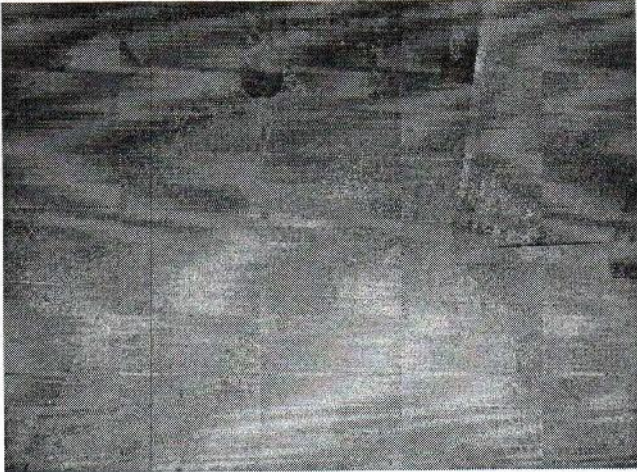


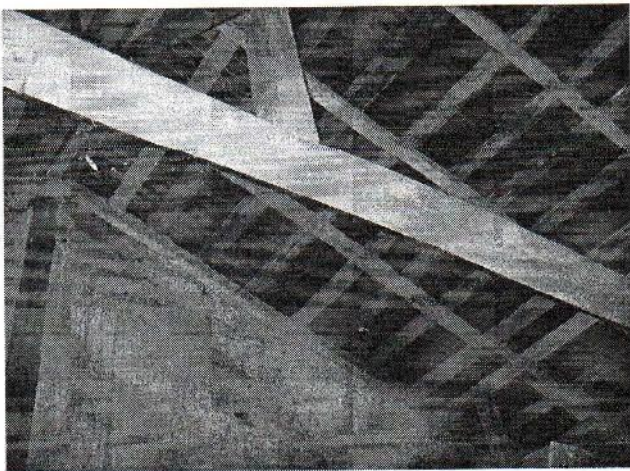
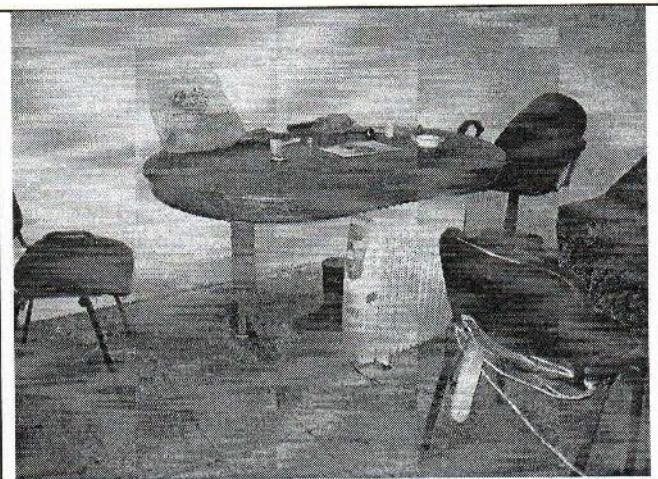
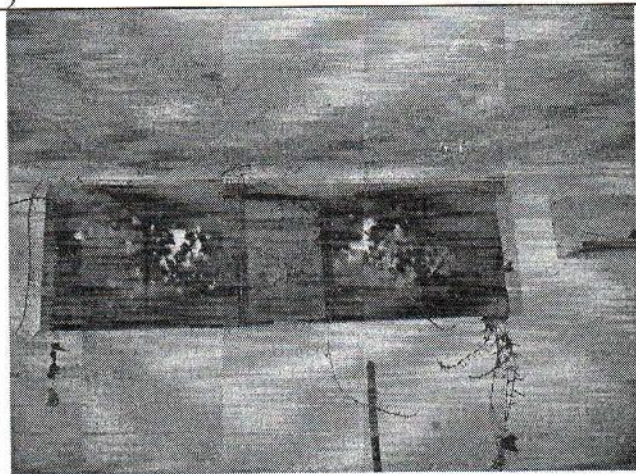
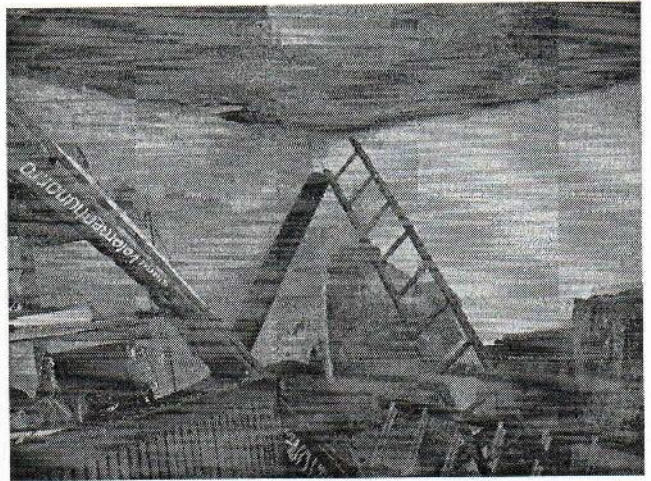
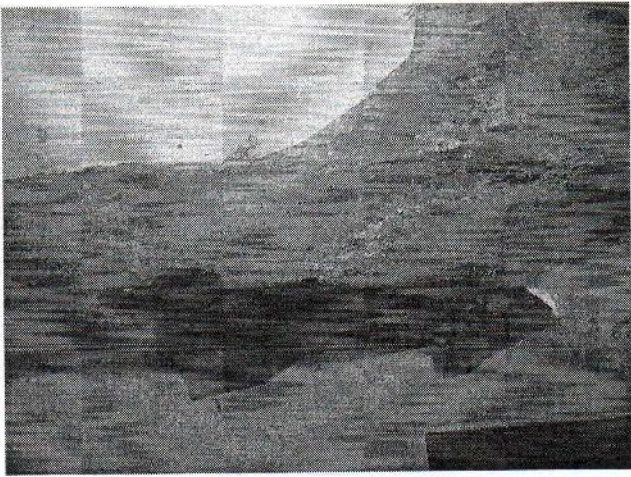
1 cm pe plan=3 m pe teren

Poze la raport de evaluare din data de :28.12.2015

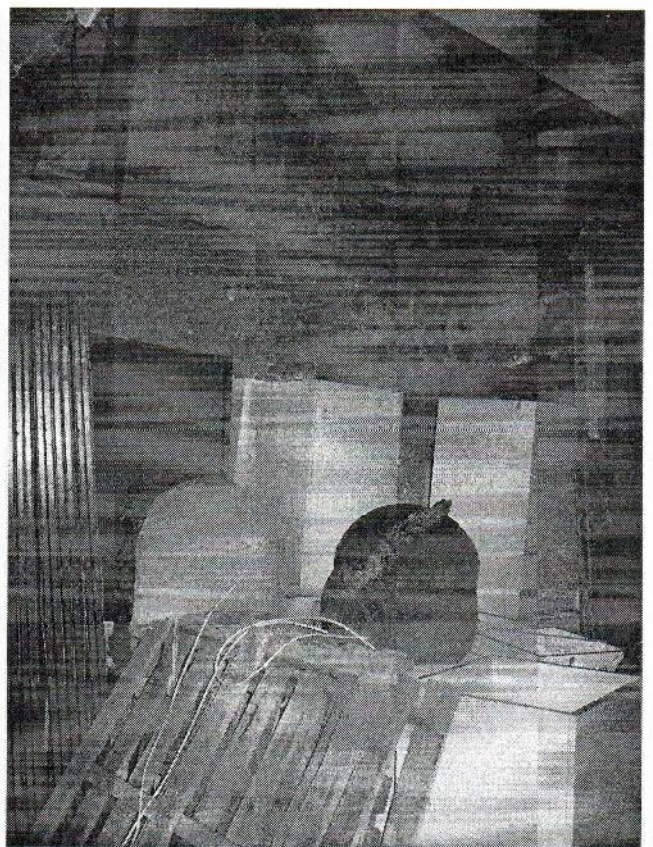
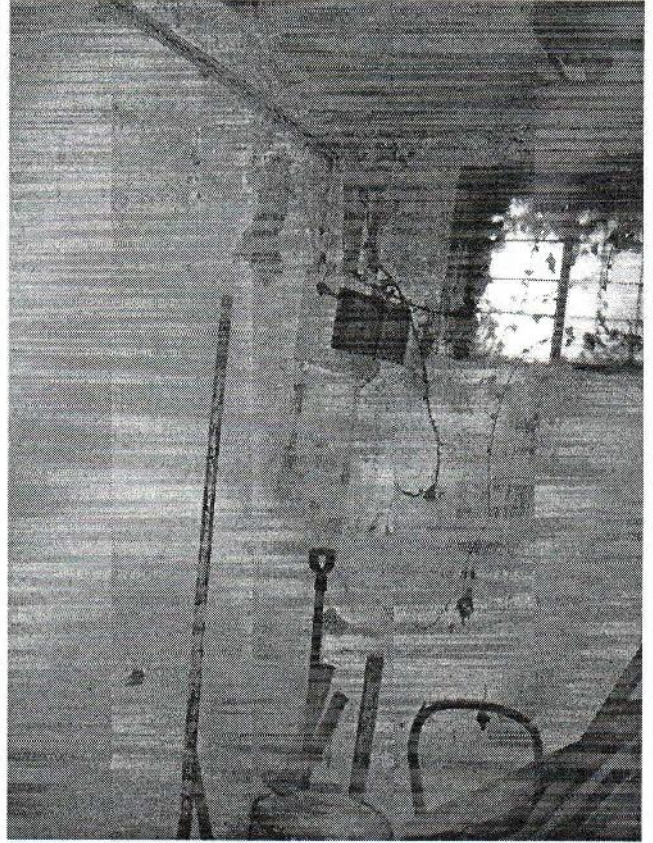
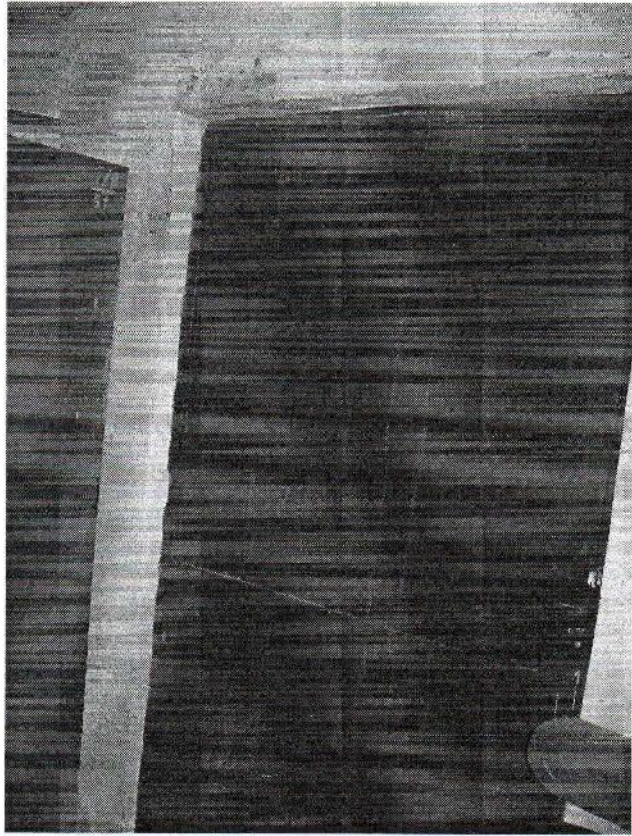
Proprietar: SCC CONSUMCOOP VALEA LUI MIHAI

Adresa proprietate:LOC.VALEA LUI MIHAI, CAL.REVOLUTIEI,NR.2 ,JUD. BIHOR

<p>Poza din strada</p>  A black and white photograph showing a long, single-story building with a corrugated metal roof. To the left, a taller building with a window is partially visible. The foreground is a dirt or gravel area.	<p>Poza din strad</p>  A black and white photograph showing a close-up of a building's exterior wall made of horizontal wooden planks. A window with a frame is visible on the right side.
<p>Poza din curtea primariei</p>  A black and white photograph of a courtyard or yard area. There are some plants and a building in the background. The ground appears to be dirt or gravel.	<p>Poza din curtea primariei</p>  A black and white photograph showing a different angle of the courtyard area, with a building and some vegetation visible.
<p>Interior</p>  A black and white photograph of an interior room. The walls are made of brick or concrete and appear to be in poor condition. There is a wooden ladder leaning against the wall on the left and some furniture or equipment in the center.	<p>Interior</p>  A black and white photograph showing another part of the interior, possibly a different room or a different section of the same room. The walls are brick and there is some furniture or equipment visible.









1076920

Carte Funciară Nr. 50293 Comuna/Oraș/Municipiu: Valea lui Mihai

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	2093
Ziua	21
Luna	02
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:65 NDF  
Nr. cadastral vechi:101

Adresa: Loc. Valea Lui Mihai, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50293	141	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50293-C1	Loc. Valea Lui Mihai, Jud. Bihor	Clădire comercială

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1298 / 19/05/2004</b>	
Adeverința nr. 1227, din 23/03/2004 emis de PRIMĂRIA VALEA LUI MIHAI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>COOPERATIVA DE CONSUM CONSUMCOOP VALEA LUI MIHAI</b>
	A1.1
<b>7832 / 16/11/2007</b>	
Hotarare nr. 38/2007 emis de CONSILIUL LOCAL VALEA LUI MIHAI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI VALEA LUI MIHAI</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 65 NDF)
	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

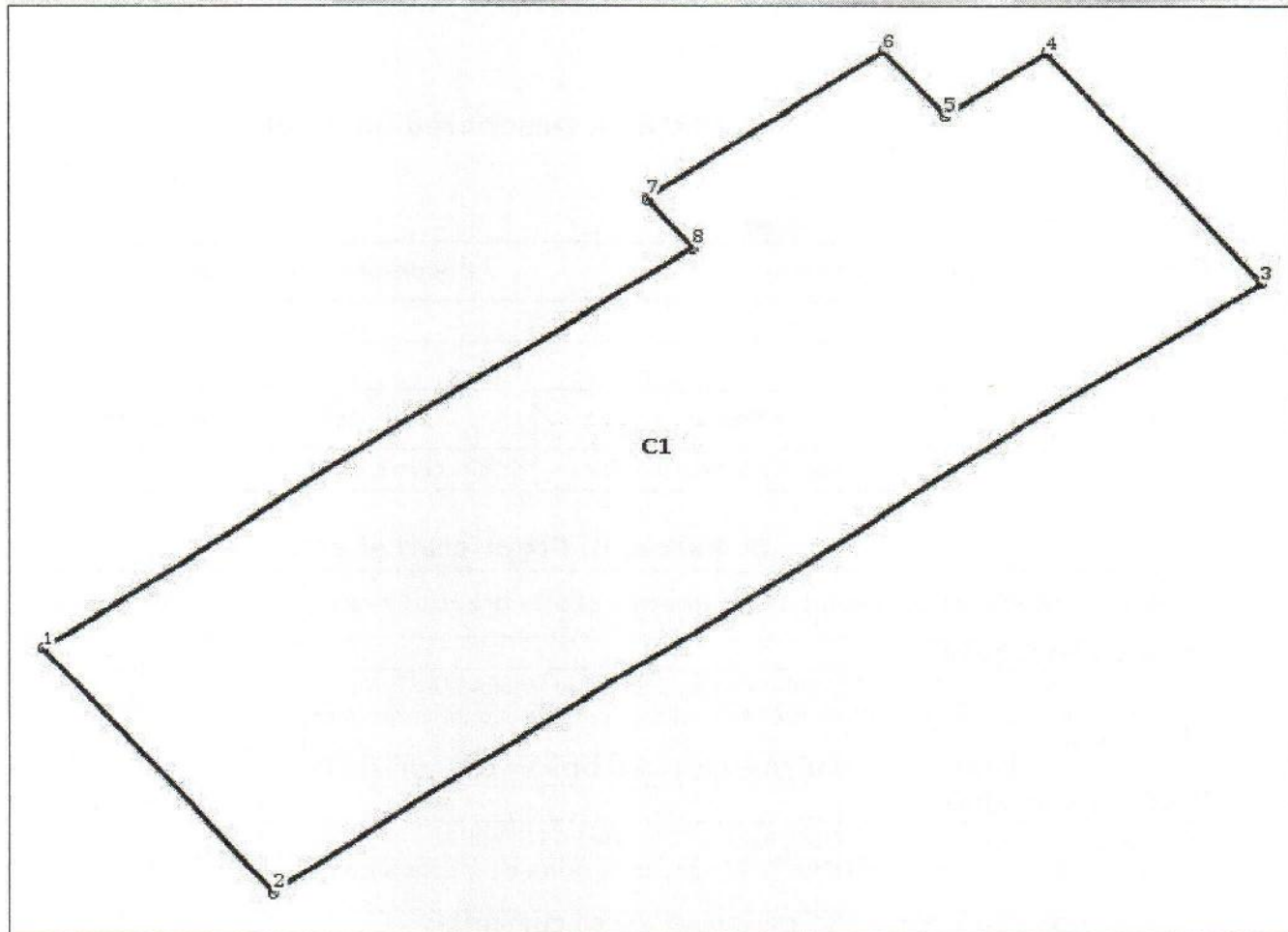
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50293	141	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	141	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50293-C1	construcții administrative și social culturale	141	Cu acte	Clădire comercială

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.447
2	3	21.101
3	4	6.0
4	5	2.167

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	1.695
6	7	5.052
7	8	1.247
8	1	13.882

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.29619/21-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
21-02-2017

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
GAVRIL MIRCEA BABA



Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)