

Nr. 34/31.05.2021

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare

„Apartament cu 1 cameră”

**situat în mun. Bistrița, str. Petru Maior, nr. 2,
bl. 2, sc. E, et. P, ap. 56, Jud. Bistrița-Năsăud**

Client:

COTLEȚ DOINA

Evaluator

**Cristian-Daniel IONESCU, leg. 13363/2021
Membru titular ANEVAR**

RAPORT DE EVALUARE PENTRU:

„Apartament cu 1 cameră”

<u>Proprietari</u>	STATUL ROMÂN	„Apartament cu 1 cameră”, compus din: 1 cameră și dependințe constând din: baie, bucătărie, hol, debara și cămară, având Su = 33,11 mp, împreună cu o cotă nespecificată din părțile comune indivize ale construcției și a terenului aferent construcției, situat în mun. Bistrița, Str. Petru Maior, nr. 2, bl. 2, sc. E, et. P, ap. 56, Jud. Bistrița-Năsăud, proprietate imobiliară neînscrisă în Cartea Funciară.
EVALUATOR	Ionescu Cristian-Daniel, membru titular ANEVAR, leg.13363/2021	
Adresa evaluatorului	Mun. Bistrița, B-dul Independenței, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 2, jud. BN Telefon: 0740.686.957 E-mail: iocristian2002@gmail.com	
CLIENT	COTLEȚ DOINA	
DESTINATARUL RAPORTULUI	COTLEȚ DOINA și Primăria Municipiului BISTRIȚA	
PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 1 camră	
Proprietar/i	STATUL ROMÂN	
Adresa proprietății	Mun. Bistrița, Str. Petru Maior, nr. 2, bl. 2, sc. E, et. P, ap. 56, Jud. Bistrița-Năsăud	
SCOPUL EVALUĂRII	Achiziția proprietății imobiliare	
DATA EVALUĂRII	20 mai 2021	
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	<p align="center"><u>25.200 euro sau 124.103 lei</u></p> <p align="center">(pentru un curs de 1 euro = 4.9265 lei la 20.05.2021)</p>	
METODE DE EVALUARE	Abordarea prin piață: 25.200 euro Abordarea prin venit: 25.400 euro	
<u>EVALUATOR</u>	Cristian-Daniel IONESCU 	

CUPRINS:

CAPITOLUL 1: CERTIFICARE EVALUATOR ȘI DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	4
1.1. Certificarea Evaluatorului	4
1.2. Declarația de conformitate	4
CAPITOLUL 2: PREMISELE EVALUĂRII	5
2.1. Ipoteze generale	5
2.2. Ipoteze speciale	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Tipul valorii	6
2.5. Data evaluării	6
2.6. Data inspecției	6
2.7. Declarația de confidențialitate	7
2.8. Sursele de informații utilizate	7
CAPITOLUL 3: PREZENTAREA DATELOR	8
3.1. Identificarea clientului	8
3.2. Identificarea proprietății evaluate	8
3.3. Descrierea juridică	8
3.4. Analiza locației	8
3.5. Descrierea proprietății	9
3.6. Starea Proprietății	11
3.7. Analiza pieței imobiliare:	11
CAPITOLUL 4: ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	13
4.1. Cea mai bună utilizare – C.M.B.U.	14
4.2. Abordarea prin piață	14
4.3. Abordarea prin venit	18
CAPITOLUL 5: RECONCILIAREA VALORILOR/ OPINIA EVALUATORULUI	20
Anexa nr. 1: Oferte vânzare apartamente	21
Anexa nr. 2: Oferte chirii	31
Anexa nr. 3: Localizare	36
Anexa A: Documente proprietate	37
Anexa B: Fotografii proprietate	43

CAPITOLUL 1: CERTIFICARE EVALUATOR ȘI DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1.1. Certificarea Evaluatorului

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

1. Afirmațiile 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 20.05.2021.

2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, 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 de Evaluare a Bunurilor - Ediția 2020.

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.

7. Am urmat programul de pregătire continuă în cadrul ANEVAR.

8. Am poliță de asigurare profesională valabilă.

9. Sunt de acord ca raportul să-mi fie verificat numai în conformitate cu standardele SEV 400 *Verificarea evaluării* și cu înștiințarea mea prealabilă.

1.2. Declarația de conformitate

Prezenta declarație atestă faptul că s-au respectat cerințele etice și profesionale prevăzute de statutul ANEVAR, aferent îndeplinirii misiunii pentru care s-a elaborat acest raport de evaluare (Standardele de Evaluare a Bunurilor - Ediția 2020).

Informațiile, opiniile și părerile obținute care au fost evidențiate în prezenta lucrare sunt de la persoane considerate credibile și care ne-au fost confirmate la rândul lor tot de surse credibile, drept urmare nu ne asumăm nici o responsabilitate în privința corectitudinii acestora.

CAPITOLUL 2: PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze generale

Ipotezele generale prezentate în continuare împreună cu celelalte ipoteze prezentate în cadrul raportului reprezintă aspectele acceptate ca fapte, premisele, presupunerile și supozițiile care stau la baza pregătirii prezentului raport și formează parte integrantă din misiunea evaluatorului împreună cu Ipotezele, termenii și condițiile precizate în contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare și împreună cu informațiile primite în vederea realizării evaluării.

Dacă nu se menționează altfel în prezentul Raport de Evaluare, aceste Ipoteze se aplică evaluării care face subiectul prezentului Raport de Evaluare. Evaluatorul este exonerat de orice răspundere, indiferent de natura acesteia, în ceea ce privește evaluarea, în legătură cu luarea în considerare a ipotezelor în vederea realizării evaluării, inclusiv în cazul în care oricare dintre ipoteze nu este corectă și/sau este falsă, total sau parțial.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul acestui raport de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil în baza informațiilor furnizate de către client, precum și a celor rezultate din Contractul de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019 pus la dispoziție de către client.

Situația actuală a proprietății imobiliare a 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

În estimare valorii de piață s-au utilizat numai informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

Referitor la prezența sau absența substanțelor poluante, nu s-a efectuat nici o investigație și prin urmare nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului său impact în zona imobilului evaluat cât nici în zona geografică, în consecință, s-a presupus că nu există în cadrul proprietății nici un fel de substanță poluantă care ar putea polua proprietatea imobiliară și care ar diminua valoarea acesteia.

Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din municipiul Bistrița și

scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Informațiile despre mărimile suprafețelor utilizate în prezentul raport de evaluare au fost preluate din actele puse la dispoziție de către client, în acest caz din Contractul de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019, încheiat între Primăria Municipiului Bistrița și client. Menționăm faptul că nu suntem autorizați să autentificăm corectitudinea acestor date, nu am efectuat măsurători ale proprietății, iar în cazul în care suprafețele înscrise în aceste documente se vor dovedi ulterior neconforme cu realitatea din teren, ne rezervăm dreptul de a modifica acest raport în consecință cu noile valori.

2.2. Ipoteze speciale

Ipoteza specială este o ipoteză prin care se presupune situații care diferă de cele existente la data evaluării (SEV 104 Tipuri ale valorii).

2.3. Scopul evaluării

Prezenta evaluare are ca scop achiziția proprietății imobiliare de către client.

2.4. Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, evaluatorul și-a exprimat opinia cu privire la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare. Pentru alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (*definiția valorii de piață conform SEV 104- Tipuri ale valorii*).

2.5. Data evaluării

Raportul de evaluare este valabil pentru data de **20 mai 2021**, dată la care avem un curs valutar BNR euro/leu de 1euro = 4.9265 lei. Moneda raportului va fi RON însă datorită faptului că majoritatea tranzacțiilor care au loc pe piața imobiliară sunt efectuate în euro se vor efectua calculele în această monedă și ulterior se va face conversia în moneda națională.

2.6. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de către evaluator în data de 20.05.2021 în prezența clientului, doamna COTLET DOINA. Cu ocazia inspecției au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea. Inspecția a fost realizată atât în exteriorul cât și în interiorul imobilului.

2.7. Declarația de confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru solicitant cât și pentru evaluator și este valabil doar pentru scopul menționat în cadrul capitolului 2, subcapitol 2.3.

2.8. Sursele de informații utilizate

Ca surse de documentare și culegere a datelor s-au folosit:

- Presa locală de publicitate și site-uri specializate în tranzacții imobiliare;
- Informații de la agenții imobiliare;
- Documentele prezentate de client:
 - Contract de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019 încheiat între Primăria Municipiului Bistrița și Cotlet Dina.
- Prevederile standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru General)
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - SEV 400 – Verificarea evaluării
- Ghiduri metodologice
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar IVS 2020.

CAPITOLUL 3: PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea clientului

Evaluare a fost solicitată de către doamna COTLEȚ DOINA și a fost efectuată în baza contractului de prestări servicii nr. 44 din 19.05.2021.

3.2. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată „Apartament cu 1 cameră” este compusă din:

- 1 cameră și dependințe - baie, bucătărie, hol, debara și cămară, având $S_u=33,11$ mp, împreună cu o cotă nespecificată din părțile comune indivize ale construcției și a terenului aferent construcției. Apartamentul este decomandat, fiind dispus la etajul Parter din P+4E.

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în mun. Bistrița, str. Petru Maior, nr. 2, bl. 2, sc. E, et. P, ap. 56, Jud. Bistrița-Năsăud. Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în Cartea Funciară a localității Bistrița.

Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client, în cazul de față din *Contractul de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019 încheiat între Primăria Municipiului Bistrița și Coteț Dina*. Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Dacă situația reală se dovedește diferită față de estimările noastre, ne rezervăm dreptul de a modifica în concordanță prezentul raport de evaluare.

3.3. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată este definită, din punct de vedere juridic, prin următoarele documente:

- Contract de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019 încheiat între Primăria Municipiului Bistrița și Coteț Dina.

Proprietar conform documentelor puse la dispoziție și informațiilor obținute este STATUL ROMÂN.

Sarcini:

- nu sunt.

Proprietatea imobiliară se evaluează în ipoteza „liberă de sarcini”.

3.4. Analiza locației

Zonă:

Proprietatea este amplasată în Municipiului Bistrița, cartierul Sens, zona mediană a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială. În zonă sunt amplasate blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4E, case unifamiliale în regim de înălțime P, P+E, precum și spații comerciale (magazine, unități de prestări servicii, farmacii, agenții bancare, birouri) în construcții independente sau la parterul imobilelor.

Strada/artere pricipale:

Accesul auto și pietonal se realizează din str. Petru Maior la care are acces proprietatea subiect, drum public, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.

Artere pricipale în zonă:

- Bulevardul Independenței cu 2 benzi pe sens la aprox. 700 m
- str. Axente Sever, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de la aprox. 300 m.

Transport public:

Stația de maxi-taxi se găsește la aprox. 250 m, pe str. Simion Bărnuțiu.

Puncte de interes:

Unități comerciale: La aprox. 700 m distanță se află supermarket Kaufland, la aprox. 1.000 m se află piața agroalimentară Independenței Nord. La aprox. 500 m pe str. Axente Sever se află zona SENS cu spații comerciale la parterul blocurilor.

Unități medicale: : la distanță medie. Policlinica Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud este la aprox. 1,3 km de proprietate pe str. Gării, farmacii la aprox. 500 m pe str. Axente Sever.

Instituții de învățământ: sunt amplasate la distanță mică. Școala Gimnazială nr. 3 „Lucian Blaga” la circa 500 m pe str. Garoafei, Școala Gimnazială nr. 1 la circa 900 m pe b-dul Independenței, Colegiul Tehnic „Grigore Moisil” la aprox. 1,4 km pe str. Rodnei.

Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 500 m de proprietate str. Mărășești.

Instituții guvernamentale: La aproximativ 1.100 m se află Poliția Municipiului Bistrița și cea Județeană Bistrița-Năsăud, S.T.S. și S.R.I. pe str. Gării.

Sedii de bănci: la aprox. 450 m în zona SENS se află o agenție BCR și una CEC Bank, iar aprox. 700 m în zona BIG se află Banca Transilvania.

Concluzii privind zona:

Datorită dispunerii în zona mediană a orașului, cu acces facil la școli, zone comerciale și mijloace de transport, zona poate fi caracterizată ca fiind atractivă pentru investitori. Amplasarea clădirii în cadrul zonei este bună.

3.5. Descrierea proprietății**Terenul:**

—nu este indentificat în contractul de închiriere pus la dispoziție.

Construcția de bază:

Conform informațiilor deținute clădirea a fost edificată în jurul anului 1984. Blocul are parter și patru etaje, apartamentul analizat fiind situat la atajul Parter. Aspectul imobilului, atât cel interior cât și cel exterior, se prezintă în stare bună având în vedere anul construcției. Blocul are 4 apartamente pe nivel, apartamentul subiect fiind izolat la exterior (este un bloc de apartamente cu 2-4 camere, fiind pe scara doar 2 apartamente cu 1 cameră).

Structura:

- Fundații continue din beton armat, structura de rezistență din grinzi din beton armat;
- Închideri perimetrale: plăci prefabricate din beton armat; pereți de compartimentare - plăci prefabricate din beton armat și zidărie din BCA.
- Planșee din beton armat peste parter și etaje

Acoperișul: Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip șarpantă, cu structură de lemn și învelitoare din tablă.

Apartament:**Finisaje:**

Finisajele interioare sunt **clasice/inferioare** și constau în:

- pardoseli – linoleu peste beton în cameră, respectiv beton în restul apartamentului (bucătărie, hol, baie).
- pereți: tencuieli drișcuite acoperite cu vopsea pe bază de var în cameră, bucatărie și hol, respectiv vopsea pe bază de ulei în baie și parțial în bucatărie.

Finisajele exterioare: sistem de termoizolație cu masă de șpacu peste care a fost aplicată vopsea lavabilă.

Tâmplărie:

Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam simplu, ușile interioare fiind din lemn cu geam mat. Ușa de la intrarea în apartament este din lemn.

La intrarea în bloc ușa este din PVC cu geam termopan, având montat interfon.

Utilități:

Proprietatea beneficiază de utilități complete de la rețelele municipale: curent electric, apă, canalizare și gaz metan.

Instalația electrică este în stare de funcționare cu prizele, întreurpătoarele și corpurile de iluminat montate.

Instalația sanitară este în stare de funcționare, având obiectele sanitare montate.

Încălzirea se realizează cu regiștri de oțel alimentați de la o centrală termică pe gaz montată în bucatărie, conectică pe țeavă din cupru.

Suprafețe:

Conform documentelor puse la dispoziție, în acest caz *Contract de locațiune nr. 197/B din 01.10.2019 încheiat între Primăria Municipiului Bistrița și Coteț Dina*, apartamentul are o Su=33,11 mp.

3.6. Starea Proprietății

Îmbunătățiri:

La data inspecției, apartamentul prezintă finisajele menționate anterior și este utilizat de către locatar și familia sa.

În timpul inspecției vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice. La momentul inspecției apartamentul nu era locuit.

3.7. Analiza pieței imobiliare:

Municipiul Bistrița este reședința județului Bistrița-Năsăud, Transilvania, România, și cel mai mare oraș din județul Bistrița-Năsăud cu o populație de 70.500 locuitori conform recensământului din 2011. Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m. Bistrița ocupă o suprafață de 14.547 ha, împreună cu cele șase localități componente: Unirea (5 km), Slătinița (10 km), Ghinda (8km), Vișoara (5 km), Sigmir (6 km), Sărata (10 km). Localitățile limitrofe sunt: Dumitra (N), Târbu (NV), Șieu-Măgheruș (SV), Mărișeu (S), Jeina (SE), Livezile (NE).

În ceea ce privește arhitectura orașului, construcțiile din Bistrița din zona veche a orașului, localizate în special în centrul orașului, sunt completate astăzi de cele moderne, cu elemente specifice locale.

Aria pieței:

aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale de tip **tip „Apartament cu 1 cameră”, localizat în Municipiul Bistrița, zona mediană, cartierul SENS, în partea de sud a localității** și din zone similare acesteia.

Analiza cererii solvabile:

Relaxarea din sectorul bancar, în ce privește finanțarea (ieftinirea costului pentru creditul imobiliar, precum Prima Casă, creditul Casa Mea de la BCR sau alte oferte similare) reprezintă unul dintre motivele pentru care prețurile apartamentelor au crescut în municipiul Bistrița (în concordanță cu creșterea pieței imobiliare la nivel național), începând cu anul 2015, creștere care s-a menținut până în prezent.

Un alt motiv prin care se explică creșterea prețurilor la apartamente, este oferta limitată de terenuri disponibile pentru tranzacții și prefabile pentru construcția de imobile rezidențiale de tip bloc de locuințe, în zone accesibile în ceea ce privește infrastructura.

Urmare a numărului mare de angajări făcut de firma Leoni și unitățile comerciale din parcurile de retail deschise în ultimii ani în oraș, a crescut cererea de închiriere a apartamentelor, fapt ce a condus la o creștere a prețului chiriilor și implicit a prețurilor de tranzacționare a unor astfel de proprietăți imobiliare. Acest lucru, colaborat cu dobânzile foarte

scăzute la depozite, au făcut ca apartamentele să fie privite din nou ca o oportunitate de investiție.

Datorită pandemiei de Coronavirus și a efectelor generate de aceasta, tranzacțiile cu proprietăți imobiliare de tip apartament au stagnat în prima parte a anului 2020, fapt generat în special de incertitudinile existente la nivel național și internațional privind evoluția economică, stagnare care însă nu a dus și la o scădere a prețurilor. Odată cu a doua jumătate a anului 2020 când a avut loc relaxarea restricțiilor de circulație, au început să fie reluate și tranzacțiile imobiliare, valorile de tranzacționare fiind similare cu cele de la începutul anului. La momentul evaluării este dificil de estimat modul în care va evolua piața imobiliară în viitor întrucât nu poate fi determinat cu exactitate momentul ieșirii din pandemia determinată de coronavirus. Se poate observa totuși faptul că, începând cu finalul anului 2020 și începutul anului 2021 au reînceput să apară tranzacții noi, la prețuri similare celor de dinainte de începutul pandemiei.

Oferta competitivă:

În Bistrița, oferta pentru apartamente cu 1 cameră este medie. Ofertele de vânzare ale proprietăților din zona unde se situează camera evaluată sunt cuprinse între 25.000 Euro și 35.000 Euro. În partea superioară a intervalului se regăsesc proprietățile cu o suprafață mai mare, finisaje superioare, dispuse în blocuri din cărămidă sau BCA, care au o poziție foarte bună, iar în partea inferioară a intervalului regăsim proprietăți mai mici ca dimensiuni, cu finisaje inferioare și așezări mai puțin favorabile (orientări nordice, zone marginale ale orașului).

Pe piața imobiliară din municipiu se găsesc la vânzare și proprietăți cu valoare mai mică de 20.000 euro, acestea fiind dispuse în general în zona Dragoș Vodă, fiind amenajate din fostele camere de cămin pentru nefamiliști (acestea au o suprafață mică, aprox. 20 mp și sunt în general semidecomandate).

Acest tip de apartamente sunt oferite la vânzare în general de familii care doresc să schimbe locuința cu una mai mare.

Cererea competitivă:

Cererea este medie, mai crescută în acest moment pentru apartamente de dimensiuni mai mici, cu 1 și 2 camere, imobile pentru care timpul necesar de expunere pe piață este mai mic decât cel al apartamentelor de dimensiuni mari.

Principalii cumpărători ai unor astfel de locuințe (1 cameră) sunt familiile tinere cu venituri mici, persoane în vârstă care doresc să schimbe un apartament cu un nr. mai mare de camere cu unul mai mic, cu cheltuieli reduse de întreținere sau cei care doresc să-și investească banii într-o proprietate imobiliară, acest tip de proprietate putând fi închiriat într-un interval scurt de timp (30-60 zile).

CAPITOLUL 4: ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Mai jos sunt prezentate explicații privind aceste abordări.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață (metoda comparației vânzărilor) se bazează pe comparația directă a activului subiect cu alte active comparabile, care au fost tranzacționate recent sau care sunt oferite pe piață spre tranzacționare la momentul evaluării. Această abordare este bazată pe principiul substituției, care precizează faptul că, un cumpărător prudent nu va plăti pentru un activ mai mult decât prețul unui cu utilitate similară în condiții de piață similare. Această abordare oferă o indicație de încredere a valorii într-o piață activă, în condițiile existenței unor date de piață disponibile și rezonabile, comparabile cu bunul mobil analizat.

Proprietatea analizată. Având în vedere existența unor informații referitoare la tranzacții/oferte de vânzare cu proprietăți similare, abordarea prin piață este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate.

Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări există două tehnici diferite de evaluare: analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) și metoda capitalizării directe (DC)

Metoda Capitalizării Directe derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul studiat această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății.

Rata de Capitalizare reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoarea investiției. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale). Rata de Capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit net} / \text{capital investit} \cdot 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o preferă altor alternative de plasament. Quantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Proprietatea analizată. Având în vedere existența unor informații referitoare la valorile de închiriere a unor proprietăți similare, abordarea prin venit este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate.

Abordarea prin cost

Pentru a putea aplica aceasta abordare, trebuie parcurși următorii pași:

- 1) Estimarea valorii de piață a terenului;
- 2) Estimarea costului de înlocuire brut al terenului;
- 3) Estimarea deprecierei totale a clădirii;
- 4) Estimarea costului de înlocuire net al clădirii;
- 5) Estimarea valorii de piață a clădirii prin adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al clădirii.

Abordarea prin cost este folosită doar atunci când nu există o piață activă pentru proprietatea analizată. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire a unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Proprietatea analizată. Această abordare nu a fost folosită pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.

4.1. Cea mai bună utilizare – C.M.B.U.

Conceptul de cea mai bună utilizare 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 abordările următoare.

Cea mai bună utilizare este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”.

Practic, ținându-se cont de tipul construcției și de amplasarea apartamentului în cadrul acesteia, cea mai bună alternativă posibilă și rezonabilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială**.

4.2. Abordarea prin piață

În aria pieței sunt suficiente oferte cu proprietăți similare cu proprietatea evaluată; astfel au putut fi culese informații care să ofere elemente comparabile. În acest scop am utilizat Metoda Comparății Directe.

În abordarea aceasta, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți similare cu proprietatea analizată care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare sau sunt în faza de contractare și comparării acestora cu proprietatea în cauză.

În acest sens am inclus o serie de 4 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată. Am pus la punct o grilă de analiză cu proprietățile comparabile care au fost ajustate în funcție de asemănări și diferențe față de subiect.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate în Anexa 1. Grila de comparații este următoarea:

GRILA COMPARATII APARTAMENT											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect	Comp. 1		Comp. 2		Comp. 3		Comp. 4		
Apartament 1 cameră			Apartament 1 cameră		Apartament 1 cameră		Apartament 1 cameră		Apartament 1 cameră		
Suprafata Utila (mp)		33.11	29.5		26.5		26		28		
Balcon (mp)		0	0		1.5		0		3		
Garaj		0	0		0		0		0		
Boxa (mp)		0	0		0		0		0		
Pret cerut			30,650		28,500		28,500		30,500		
Componente non-Imobiliare (mobilier, echipamente existente)			fără		mobiliată și utilată		mobiliată și utilată		mobiliată și utilată		
Ajustare			-2000		-2000		-2000		-2000		
Pret ajustat			28,650		26,500		26,500		28,500		
Alte facilitati			fără		fără		fără		fără		
Garaj / parcare subterană (eur/bucata)			4500	0	0	0	0	0	0	0	
Garaj / parcare supraterană (eur/bucata)			2000	0	0	0	0	0	0	0	
boxa (eur/mp)			200	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	
Ajustare				0	0	0	0	0	0	0	
Pret ajustat				28,650		26,500		26,500		28,500	
Elemente de Comparatie			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari		
tranzactie / oferta			%		%		%		%		
Ajustare pentru negociere			-5%		-5%		-5%		-5%		
Pret ajustat pentru negociere			27,118		25,075		25,075		26,975		
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis			Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			27,118		25,075		25,075		26,975		
Conditii de finantare			De piata		De Piata		De Piata		De Piata		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			27,118		25,075		25,075		26,975		
Conditii de vanzare (ex.: executare)			Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			27,118		25,075		25,075		26,975		
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare			250 euro / cheltuieli înscriere apartament în C.F.		fără		fără		fără		
Ajustare			-250		-250		-250		-250		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Conditii de piata			20-May-2021		20-May-2021		20-May-2021		20-May-2021		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Corectii specifice proprietatii											
Localizare			Mun. Bistrița, str. Petru Maior, nr. 2, bl. 2, sc. E, et. P, ap. 56, județul Bistrița-Năsăud		Mun. Bistrița, zona Independenței, str. Împăratul Traian		Mun. Bistrița, zona Sens, str. Panait Cerna		Mun. Bistrița, zona Sens, Aleea Clopoștelor		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Acces			str. Petru Maior		str. Împăratul Traian		str. Panait Cerna		str. Aleea Clopoștelor		
Ajustare			0%		0%		0%		0%		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Pozitie (parter, ultimul etaj, vedere, vecini)			Etajul P din P+4E		Etajul 4 din P+4E		Etajul 4 din P+4E		Etajul P din P+4E		
Ajustare			0		0		0		0		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Pret ajustat			26,868		24,825		24,825		26,725		
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie utila) (mp)			33.11	29.5	26.5	26	28				
Ajustare			911 Euro/mp	12%	937 Euro/mp	27%	955 Euro/mp	18%	954 Euro/mp	4880	
Numar camere			1 cameră	1 cameră	1 cameră	1 cameră	1 cameră				
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	
Callitatea constructiei / finisaje constructie de baza			finisaje clasice/ ap. izolat exterior		finisaje clasice/ ap. izolat exterior		finisaje clasice/ ap. izolat exterior		finisaje clasice/ ap. izolat exterior		
Ajustare			0		0		0		0		

Materiale utilizate (finisaje interioare)	finisaje clasice/inferioare	finisaje medii/moderne	finisaje medii/moderne	finisaje medii/moderne	finisaje medii/moderne
Ajustare finisaje / suprafata utila	-150 E/mp	-150 E/mp	-150 E/mp	-150 E/mp	-150 E/mp
Ajustare	-18%	-20%	-20%	-19%	-19%
Apă caldă / termoficare	C.T.	C.T.	C.T.	C.T.	C.T.
Ajustare	0	0	0	0	0
Varsta cladire (anul PIF)	1984	1983	1984	1984	1984
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare	0%	0	0	0	0
Utilitate funcțională (pentru utilizarea prezentă)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Suprafață terase/balcoane	0	1.5	0	3	0
Ajustare	300 Euro/mp	-2	-450	-3	-900
Atractivitate pe piață	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat	25,191	25,599	26,649	25,739	
Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriși, durata contractelor de închiriere)	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	25,191	25,599	26,649	25,739	
Utilizare / Urbanism	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	25,191	25,599	26,649	25,739	
Ajustare totală netă absolută (€)	-1,927	524	1,574	-1,237	
Ajustare totală netă procentuală (%)	-7%	2%	6%	-5%	
Ajustare totală brută absolută (€)	8,506.5	11,856.5	12,006.5	10,996.5	
Ajustare totală brută procentuală (%)	31.37%	47.28%	47.88%	40.77%	
Numar corectii	4	4	4	4	
Comparabilă aleasă	1	3	25,191		
Valoarea propusă (rotund)	€ 25,200	124,103 lei			
	761 Euro/mp	3,748 Lei /mp			

Curs BNR la data evaluării	4.9265
Data	20-May-21

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Componente non-imobiliare (mobilier, echipamente existente):
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu -2.000 euro întrucât se oferă spre vânzare complet mobilat și utilat (suma reprezintă contravaloarea estimată a acestor bunuri nonimobiliare – s-a avut în vedere calitatea bunurilor).
- Alte facilități (garaj, loc de parcare, boxă):
 - Nu au fost necesare ajustări.
- S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -5%, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare (s-a avut în vedere numărul mare de oferte de vânzare existente pe piață);
- Drept de proprietate :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare (ex.: executare):
 - Nu au fost necesare ajustări;

- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 250 euro având în vedere faptul că acestea sunt înscrise în Cartea Funciară în timp ce proprietatea subiect nu este înscrisă în C.F. (valoarea reprezintă costul estimat pentru realizarea expertizei tehnice necesare înscrierii apartamentului în Cartea Funciară);
- Condiții de piață :
 - Nu au fost necesare ajustări.
- Localizare :
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea fiind dispuse în aceeași zonă cu proprietatea subiect, zona Independenței-SENS.
- Acces:
 - Nu au fost necesare ajustări.
- Poziție (parter, ultimul etaj, vedere, vecini):
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea fiind situate la ultimul etaj sau la parter, cum este dispus și apartamentul subiect, etaje cotate similar pe piața imobiliară.
- Dimensiune (arie utilă) (mp):
 - Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul corectat / mp Au a fiecărei comparabile;
- Număr camere:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- Calitatea construcției / finisaje construcție de bază:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea fiind dispuse în blocuri vechi, fiind izolate la exterior la fel ca și apartamentul subiect.
- Materiale utilizate – finisaje interioare:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 150 euro/mp întrucât dispun de finisaje medii/moderne, cotate superior finisajelor clasice/inferioare ale apartamentului subiect (valoarea rezultată reprezintă costul estimat aducerii apartamentului subiect la același grad de finisare cu comparabilele).
- Caracteristici fizice – încălzire/ apă caldă:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de C.T. la fel ca apartamentul subiect.
- Caracteristici fizice – vechime:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea fiind construite înainte de anul 1989 la fel ca apartamentul subiect, piața percepându-le ca blocuri vechi;

- Compartimentare:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabil, acestea fiind de comandate la fel ca apartamentul subiect.
- Utilitate funcțională (pentru utilizarea prezentă):
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață terase/balcoane:
 - Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin diferența dintre suprafața balcoanelor proprietății subiect și cea a comparabilelor, luând în considerare un preț de 300 euro/mp.
- Atractivitate pe piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de închiriere):
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Utilizare / Urbanism
 - Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 1 deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Valoarea de Piață – Abordarea prin Piață	25.200 Euro echivalent 124.103 Lei
---	---

4.3. Abordarea prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- A. estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBp;
- B. estimarea MVBp, din datele de piață deținute MVBp;
- C. multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp (VBp * MVBp);

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$V_{mvbp} = VBp * MVBp$$

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate, cu suprafețe mici și finisaje medii, chiriile solicitate variază între 130 și 180 EUR/luna, tendința generală a pieței fiind de stagnare în ultimele luni (valorile mai mari ale chiriilor sunt pentru apartamente cu suprafețe mai mari, dispuse în zone centrale). Având în vedere faptul că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată (considerată obținabilă) va fi de 150 EUR/lună, luând în considerare dispunerea apartamentului față de școli, mijloacele de transport, zone comerciale, precum și suprafața utilă și finisajele acestuia (această valoare a chiriei poate fi obținută după efectuarea unei investiții de aprox. 5.217 euro, reprezentând lucrările de amenajare interioară astfel încât apartamentul să poată fi închiriat la o valoare superioară, precum și costul de 250 euro necesar înscrierii proprietății în C.F.).
- B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret	30,650	28,500	28,500	30,500
Chirie bruta lunara (VBP lunar)	150	140	140	150
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	204	204	204	203
Multiplicator selectat	204			

Intervalul obținut este de 203 – 204 pentru MVBp. Pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator mediu de 204.

- C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Denumire	Arie utila	Chirie potentiala	Multiplicator	Valoare estimată	Valoare estimată
	mp	Euro / luna	MVbp lunar	(Euro)	(Lei)
Apartament 1 cameră	33.11	150.00 €	204	30,600	150,751
Valoarea proprietatii adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				30,600	150,751
Costuri de conversie / reparatii / investiii de adecvare	-5,217 €	-158 Euro/mp		-5,217	-25,699
Valoarea propusa (rotund)				€ 25,400	176,450 lei
Curs BNR la data evaluarii	4.9265			767 Euro/mp	5,329 Lei /mp
Data	20-May-21				

Valoarea obținută prin această metodă este:

Valoarea de Piață – Abordarea prin Venit	25.400 Euro echivalent 176.450 Lei
---	---

CAPITOLUL 5: RECONCILIAREA VALORILOR/ OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării celor două abordări menționate pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, s-au obținut următoarele valori ale proprietății:

- ❖ Abordarea prin piață Val. = 25.200 euro fără T.V.A.
- ❖ Abordarea prin venit Val. = 25.400 euro fără T.V.A.

Abordarea prin piață conduce, de obicei, la cea mai probabilă valoare pentru o proprietate imobiliară, în cazul în care, pentru segmentul de piață al tipului de proprietate evaluat se înregistrează suficiente tranzacții care să conducă la o analiză de piață concludentă. Piața imobiliară din municipiul Bistrița oferă suficiente informații în ceea ce privește vânzarea/oferirea spre vânzare de proprietăți imobiliare de tip apartament, prin urmare am considerat oportun alegerea acestei abordări pentru determinarea valorii de piață a proprietății evaluate.

Abordarea prin Venituri reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută prin Abordarea prin piață.

Curs de referință BNR : 1 EURO = 4.9265 LEI la data evaluării, respectiv: 20.05.2021

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	<u>25.200 euro</u> echivalentul a <u>124.103 lei</u> 1 euro = 4.9265 lei la 20.05.2021
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

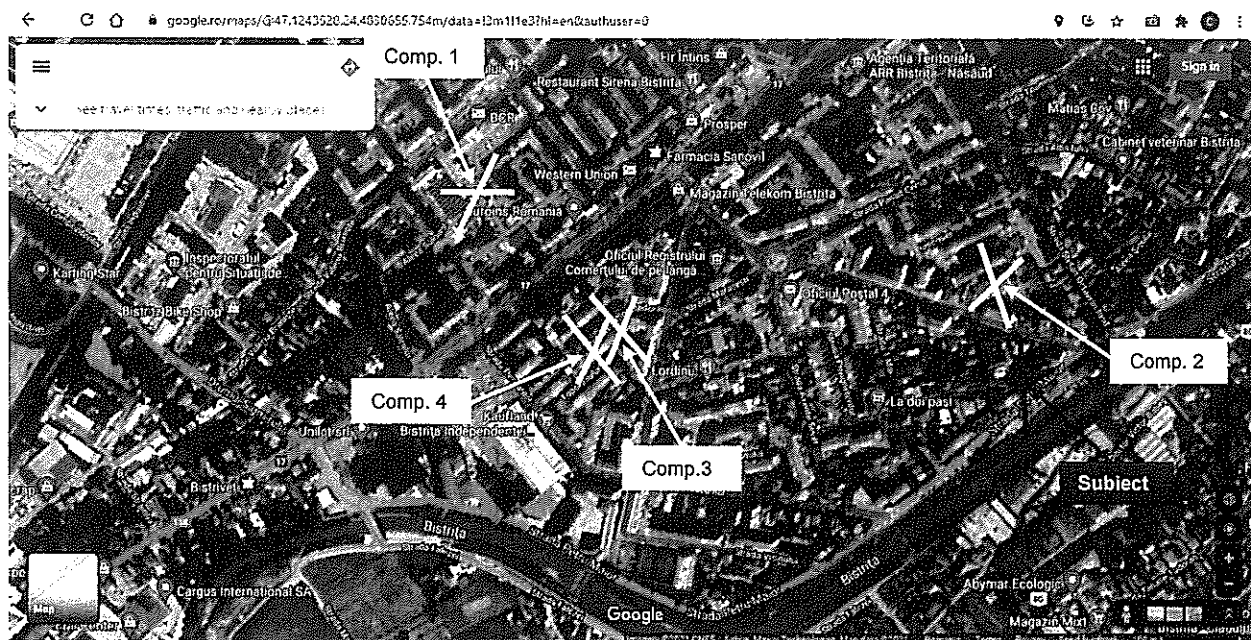
EVALUATOR
Cristian-Daniel IONESCU

ȘTAMPILA EVALUATOR ȘI
SEMNĂTURA



Anexa nr. 1: Oferte vânzare apartamente

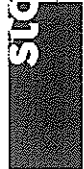
Harta comparabilelor pt. apartament



www.google.ro/maps

Comparabila 1 - Ofertă: 30.650 euro

Apartament cu 1 cameră de vânzare în Bistrița, zona Independenței, str. Împăratul Traian (lângă piață), situat la etajul 4 din P+4E, cu Su=29,5 mp (a fost obținut prin modificarea unui apartament cu 4 camere, nu mai dispune de balcon). Apartamentul este decomandat, finisaje medii/moderne, centrală termică proprie, bloc aprox. 1984. Apartamentul este izolat la exterior, situat în zonă cotate similar cu cea a apartamentului subiect, se vinde complet mobilat și utilat, preț solicitat 30.650 euro, negociabil.



Postat 15 mai 2021

Apartament 1 camera**30 650 €** Prețul e negociabil☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

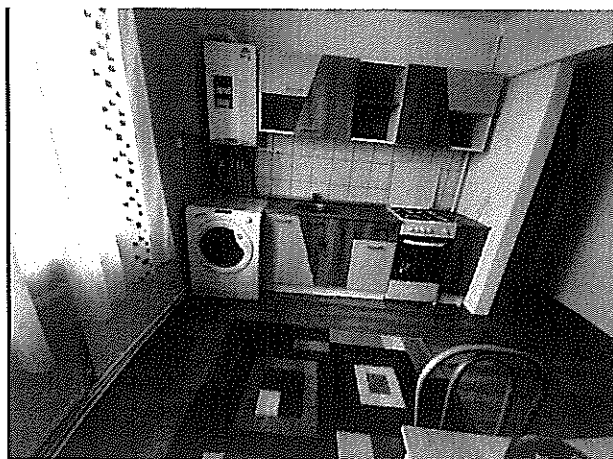
Compartimentare, Decomandat

Suprafata utila: 32 m²

Etaj: 4

**-50% pentru produsele deja reduse
doar in Sinsay****Descriere**

Vand apartament cu o camera, recent renovat, spațios, complet mobilat și utilat lângă Piața Independenței

**Ramona Marian**

Membru din ianuarie 2020

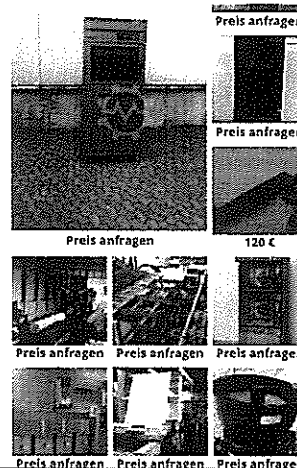
+ 14 anunțuri în 15 mai 2021

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

074 221 8919

Trimite mesaj

Localizare

Bistrița,
Bistrița-Năsăud



Sursa: [https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-1-camera-](https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-1-camera-IdEUeAz.html?reason=ip%7Ccf&isPreviewActive=0&sliderIndex=0)

[IdEUeAz.html?reason=ip%7Ccf&isPreviewActive=0&sliderIndex=0](https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-1-camera-IdEUeAz.html?reason=ip%7Ccf&isPreviewActive=0&sliderIndex=0) Telefon proprietar: 0742218919

Comparabila 2 - Ofertă: 28.500 euro

Apartament cu 1 cameră de vânzare în Bistrița, zona Sens, str. Turturelelor, situat la etajul 4 din P+4E, cu $S_{u1}=26,5$ mp și balcon de aprox. 1,5 mp (total 28 mp). Apartamentul este decomandat, finisaje medii/moderne, centrală termică proprie, bloc aprox. 1983. Apartamentul este izolat exterior (bloc reabilitat termic), situat în zonă cotoată similar cu cea a apartamentului subiect, se vinde complet mobilat și utilat, preț solicitat 28.500 euro, negociabil.

Stor



Postat 02 mai 2021

Garsoniera, zona sens

28 500 €☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila 28 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 4

(P) McDonald's Hai in echipa McDonald's!

Descriere

Vând garsoniera str. Turturelelor, aceasta este poziționată la soare, construită din caramida și este reabilitată recent cu polistiren de 15 cm. Suprafata construita este de 32 mp, iar suprafata utila este 28mp. Dispune de parcare, geamuri termopan, balcon inchis, este foarte caldurașă, iar curentul pe scara se alimentează de la panoul solar. Zona foarte liniștită, mai multe detalii la tel.



Vanzator

**Lorena**

Pe scurt: 10 ani activitate in domeniul imobiliarelor

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 505
8304074 307
2686

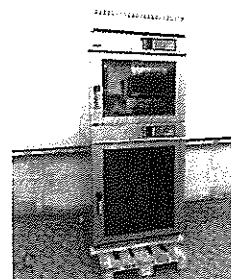
Trimite mesaj

Localizare

Bistrita,
Bistrita-Nasaud

Expediere gratuită

Expediere gratuită



Preis anfragen



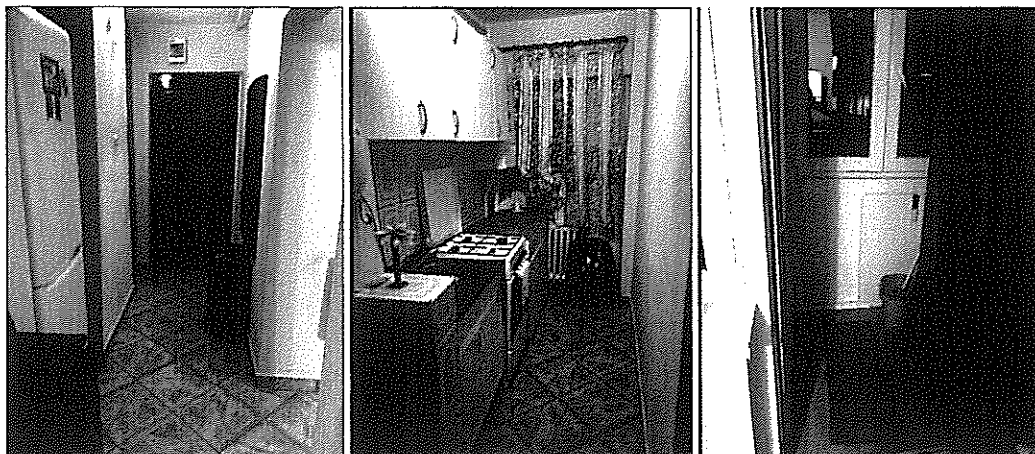
Preis anfragen



Preis anfragen



Preis anfragen



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-zona-sens-IDeEimW.html?reason=ip%7Ccf>

Tel. proprietar: 0745058304

Comparabila 3 - Ofertă: 28.500 euro

Apartament cu 1 cameră de vânzare în Bistrița, zona Sens, Aleea Clopoștelor, situat la etajul P din P+4E, cu Su=26 mp. Apartamentul este decomandat, finisaje medii/moderne, centrală termică proprie, bloc aprox. 1984. Apartamentul este izolat exterior, situat în zonă cotoată similar cu cea a apartamentului subiect, se vinde complet mobilat și utilat, preț solicitat 28.500 euro, negociabil.



Postat 09 mai 2021

adrian
Pentru informații detaliate
contactați-l pe Adrian

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

076 013 2247

Trimite mesaj

Localizare

Bistrița,
Bistrița-Năsăud

vezi harta
Google

**Garsoniera****28 500 €** Preț negociabil☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 26 m²

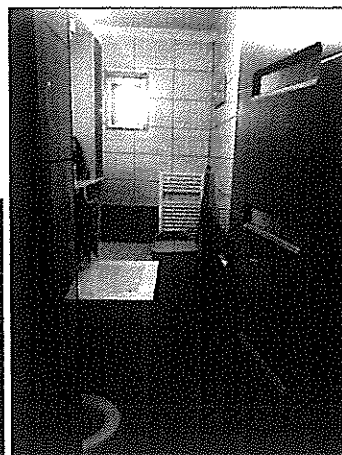
An constructie: 1990 – 2000

Etaj: Parter

(P) McDonald's Hai în echipa
McDonald's!

Descriere

Vand garsoniera pe aleea clopoștelor, la 100 m de Kaufland, 200 m de școală, magazin în apropiere, se vinde cu tot ce se vede: mobilă, televizor, mașină de spălat, frigider, aragaz, cuptor microunde, baie renovată și mobilată, debară, aspirator, expresor cafea, mobilă de bucatărie făcută la comandă, centrală termică cu termostat, geamuri termopan. Dispune de loc de parcare. Este situată la parter, 26-28 mp. Zona liniștită fără trafic intens. Preț euro, negociabil.





Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-IDeTiO8.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>

Tel. proprietar: 0760132247

140 euro/lună

Apartament cu 1 cameră de închiriat, dispus în zona mediană, zona Sens, str. Privighetorilor, cu Su de 27 mp, etaj 1, se închiriază complet mobilat și utilat, zonă cotată similar cu cea a proprietății subiect, preț solicitat 140 euro/lună, negociabil.

140 €

1 35 m²

Bistrița-Năsăud (judet), Independentei

Salveaza la Favorite

Contact

Garsoniera mobilata, etajul 1 - str. Privighetorilor - zona Sens

Bistrița-Năsăud (judet), Independentei

**140 €**

1 35 m²

Bistrița-Năsăud (judet), Independentei

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 35 m²

Numarul de camere: 1

Suprafata utila (m²): 30

Tip proprietate: garsoniera

Compartimentare: decomandat

Descriere anunt

INCHIRIERE: Garsoniera de vanzare, mobilata si utilata, situata la etajul 1 in cartierul Sens, Bistrița-Năsăud. Suprafata in Bistrița (str. Privighetorilor - zona Sens) este de 35 m².

Cu un preț de 140 euro/lună, la închiriere se solicită ca o garanție de 1400 euro, din care 1400 euro sunt garanție. Pentru mai multe detalii, contactați agentul imobiliar.

Agentia imobiliara Transilvania, tel. 0748 208 307

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea agentiei este S.C. T.C. Online Sandica S.R.L. (Storia.ro) nu

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Salveaza la Favorite

Contact

Raporteaza

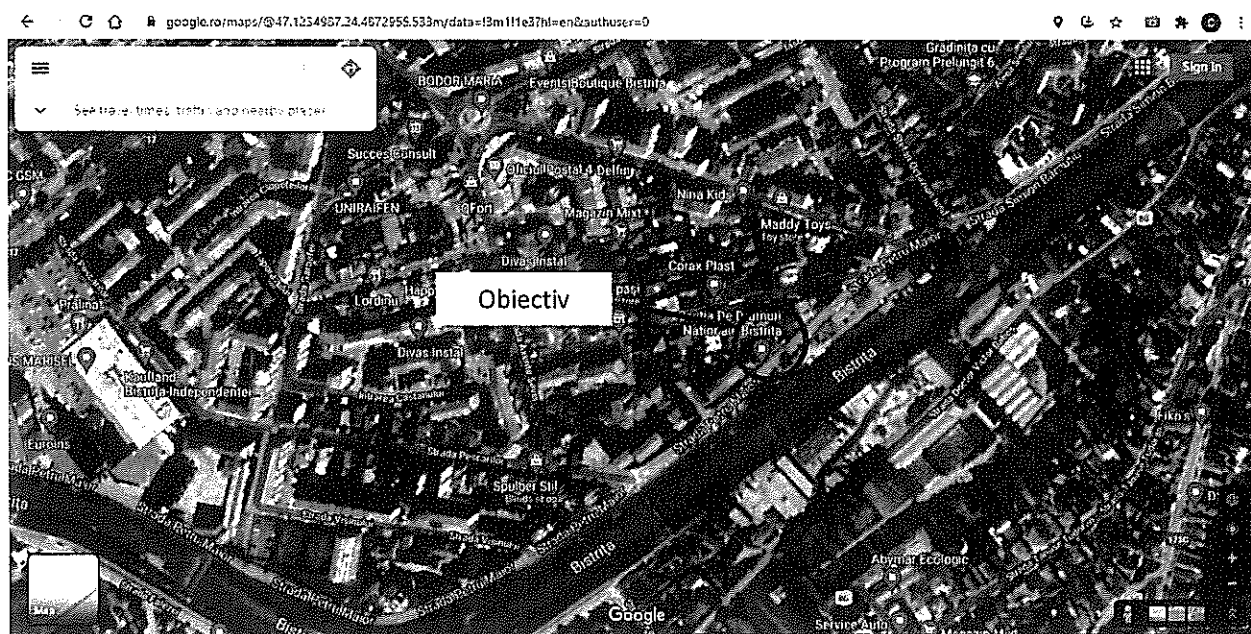
Identifica gratuit cea mai buna solutie de creditare.
Pentru casa ta de pe Storia.ro.

Ado mo mai

storia.ro

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-mobilata-etajul-1-str-privighetorilor-zona-sens-IDnDjQ.html>

Anexa nr. 3: Localizare



Sursa: <https://www.google.ro/maps>

Anexa A: Documente proprietate



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
420040 - Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, BN
e-mail: primaria@primariabistrita.ro
http://www.primariabistrita.ro
telefonul cetățeanului 0800 0600 33
telefon 0263-223923, 224706, fax 0263-231046

392/17

CONTRACT DE LOCAȚIUNE
pentru suprafețele cu destinație de locuință
Nr.197/B din 01.10.2019

Între,

Municipiul Bistrița în calitate de **locator**, cu sediul în municipiul Bistrița, Piața Centrală nr.6, reprezentat prin **Primar OVIDIU TEODOR CRETU**,
și

Doamna **COTLET DOINA**, cu domiciliul în Bistrița, str. P.Maior nr. 2, scara E, ap.56, județul Bistrița-Năsăud, CNP 2630916060777, identificată cu C.I, seria XB, nr. 559200, eliberată la data de 21.09.2017, de către SPCLEP Bistrița, în calitate de **locatar**,

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ.

CAP. I. OBIECTUL INCHIRIERII

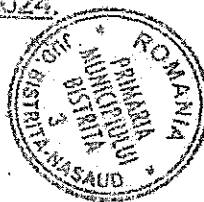
ART.1. – Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței situată în Municipiul Bistrița, str.Petru Maior, nr.2, bl.2, scara E, etaj P, ap. 56, jud. Bistrița-Năsăud, compusă din 1 cameră în suprafață de 13,60 mp, (camera 13,60 mp, camera XXX mp, cameră XXX), dependințe în suprafață de 19,51 mp (baie 2,66 mp, bucatărie 6,12 mp, hol 5,54 mp, debara 3,66 mp, cămară 1,53 mp) și alte dependințe în suprafață de XXX mp, (boxă XXX mp, pod XXX mp, balcon XXX mp, pivniță XXX mp, terasă acces XXX mp), și curte(grădină), folosite în exclusivitate și XXX folosite în comun.

ART.2. (1) – Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și familia sa compusă din : 2 persoane, locatar- **COTLET DOINA, 1963, POP IOAN DANIEL, 2000- fiu.**

(2) – Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP.II. TERMENUL INCHIRIERII

ART.3. – Termenul de închiriere este de 5 ANI, cu începere de la data de 01.10.2019 până la data de 30.09.2024.



CAP. III. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.4. (1) – Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 64 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, conform art.44 alin.3 din Legea locuinței nr.114/1996 republicată, astfel:

- de către chiriaș: 64 lei.

(2) – Chiria se datorează începând cu data de 01.10.2019 și se achită lunar în contul proprietarului RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria Bistrița, sau la casieria Direcției Patrimoniu până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(3) – Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) – În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalitățile și cheltuielile de judecată.

(5) – Alin. 2,3 și 4 sunt aplicabile doar persoanelor care nu beneficiază de scutire de la plata chiriei conform prevederilor legale.

CAP. IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.5. - Locatarul se obligă:

a) - să predea locatarului bunul dat în locațiune;
b) - să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii, respectiv:

b.1 - să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elemente de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare) și spațiile comune din interiorul clădirii (subsoluri);

b.2 - să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze, ș.a.)

c) - să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii;

d) – locatarul își dă acordul pentru încheierea contractelor de furnizarea utilităților (curent, gaz, apă) în favoarea locatarului.

ART.6. - Locatarul se obligă:

a) – să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) – să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;

c) – să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;

d) – să achite cheltuielile comune pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiile de folosință comună ale clădirii.

e) – să achite cheltuielile la utilități (gaze, energie electrică, apă, salubritate) care sunt în sarcina exclusivă a locatarului.

f) – să permită examinarea bunului de către locator la intervale de cel puțin 3 luni, cu notificare prealabilă de 5 zile.

g) – să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, de natură să determine cuantumul chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

h) – să nu subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat;

i) – să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

j) – să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs deteriorarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cel care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

k) – să nu modifice sau îmbunătățească locuința deținută fără acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator.

l) – să restituie bunul în stare de folosință, curățenie și cu obiectele de inventar, la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune în baza unui procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

CAP.V. CLAUZE NESCRISE

ART.7. – Este considerată nescrisă orice clauză în temeiul căreia:

a) – locatarul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurător impus de locator;

b) – se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării în timp a elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) – locatarul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;

d) – locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

CAP.VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

ART.8. – Locațiunea încetează din drept în următoarele cazuri:

a) expirarea termenului convenit de părți sau prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă,

b) dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite;

c) desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat;



ART.9. – Rezilierea contractului de locațiune înainte de termenul stabilit se face la:

a) - cererea scrisă a locatarului, cu condiția notificării prealabile cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile;

b) - cererea proprietarului atunci când:

1. locatarul nu a achitat chiria timp de 90 de zile consecutiv;

2. locatarul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

3. locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora

4. locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

5. locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile consecutiv;

6. locatarul a dobândit în proprietate o altă locuință situată în municipiul Bistrița, caz în care este obligat ca în 30 de zile de la dobândirea dreptului de proprietate, să pună la dispoziția proprietarului locuința care face obiectul prezentului contract, liberă de sarcini.

c) - la cererea asociației de proprietari, atunci când:

c.1. - locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.

ART.10. – Pentru nerespectarea următoarelor obligații de către locatar, contractul se reziliază de ofiț drept fără somație și fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată sau vreo altă formalitate (pact comisoriu):

a) neocuparea locuinței în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de către toate părțile;

b) neachitarea chiriei aferente precum și a cheltuielilor comune, timp de 3 luni consecutiv;

c) subînchirierea locuinței, transferarea dreptul de locuire sau schimbarea destinației spațiului închiriat;

d) pricinuirea unor stricăciuni însemnate locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora.

ART.11. – Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la acea dată.

ART.12. – Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului sau de la data înregistrării decesului locatarului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința

ART.13. - Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract trebuie să fie transmisă în scris. Dovada comunicării notificării cu privire la debitele restante ale locatarului se face prin borderoul de ieșire din registratura primăriei, cu viza poștei, fie prin fax și/sau e-mail, după caz.

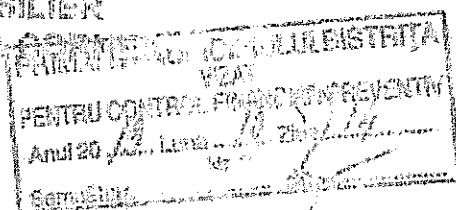
ART.14. - Prezentul contract s-a încheiat în conformitate cu prevederile Codului Civil, astăzi 01.10.2019 în 3 exemplare și conține 5 file.

LOCATOR
MUNICIPIUL BISTRIȚA

Prin VICEPRIMAR DELEGAT
ADRIAN GELU MUTHI

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV
IVASILE MARINA

CONSILIER
MIHAELA GONCIU



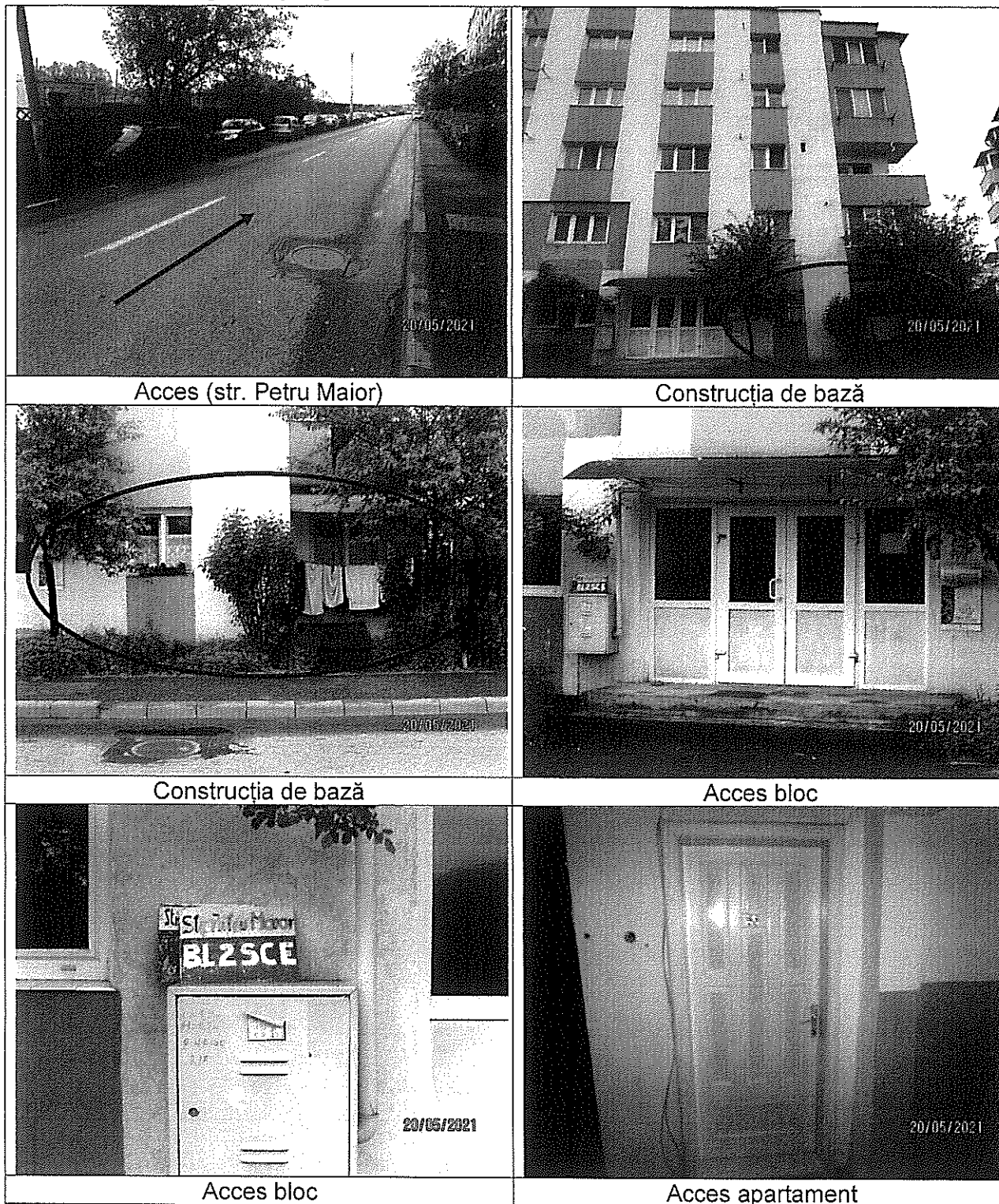
CONSILIER JURIDIC

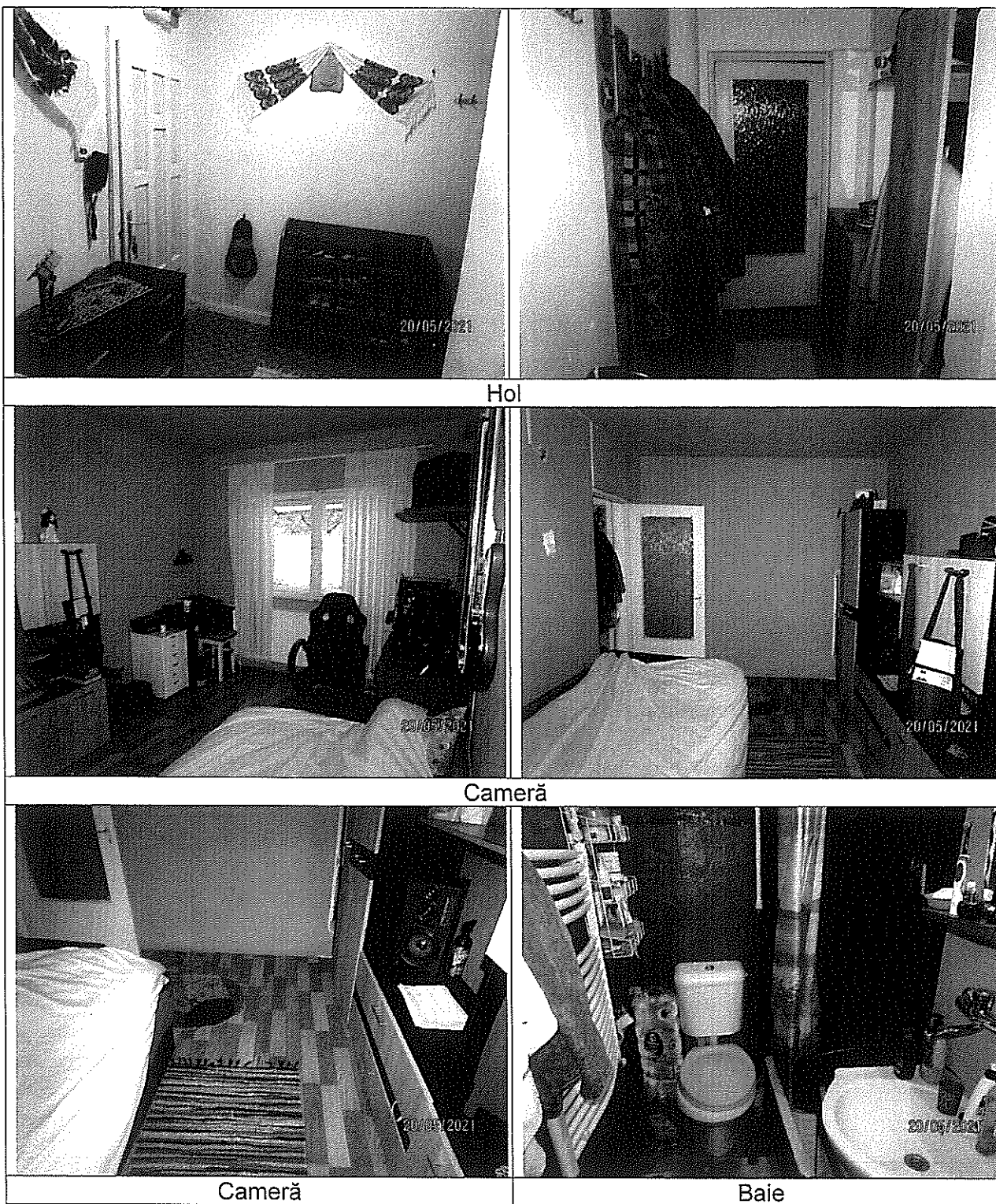
LOCATAR
COTLET DOINA

ÎNTOCMIT
CORNELIA SĂSĂRMAN

CS/3ex

Anexa B: Fotografii proprietate







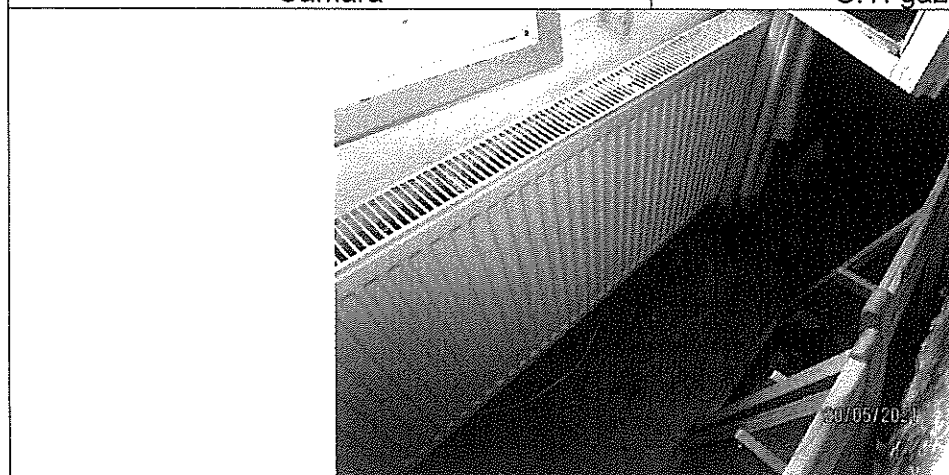
Bucătărie



Cămară



C.T. gaz - bucătărie



Încălzire și finisaj pardosea