

---

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.5**

Imobil –Apartamentul nr. 1, din municipiul. Bistrița, Piața Centrală nr. 3, (CF 61.743-C1-U1  
Bistrița, top 1495/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040

**Beneficiar:**

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**

(1 euro = 4.9188 Lei la data de 20 octombrie 2021)

**Bistrița, octombrie 2021**

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectivul** evaluării este activul constând în proprietate imobiliară situată în municipiul Bistrița, Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 3, (CF 61.743-C1-U1 Bistrița, top 1495/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață a imobilului și **perfectării unor acte de vânzare cumpărare**.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Termenii de referință,	Pag. 3
II. Prezentarea datelor	Pag. 9
III. Analiza pieței Imobiliare..	Pag. 10
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 12
V. Concilierea valorii	Pag. 14
VI. Anexe	Pag. 15

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea** Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 3, (CF 61.743-C1-U1 Bistrița, top 1495/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040 este de

Ap.I, Piața Centrală, nr. 3, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutită/Cote mp
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție	530.04	61081.32	2607.14	300446.80	115.24
Cotă teren	35.00	4375.00	172.16	21519.75	125.00
Total imobil	568.00	65456.32	2793.88	321966.55	115.24
<b>Rotund</b>		<b>65.456</b>		<b>321.967</b>	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

➤ Valoarea estimată se referă la un apartament;

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a apartamentului;

➤ Valoarea este o predicție ;

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținând cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

➤ Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020 care includ STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2018:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil



# I. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

## (a) Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat *Poteacă-Rădulescu Edita*, Membru titular ANEVAR, specializarea, EPI, posesor legitimație nr. 15.511.

Subsemnata declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătura sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă calificarea corespunzătoare, experiență și competență necesară pentru aceasta prestație.

Obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistentă substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

## (b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Client -persoana juridică: MUNICIPIUL BISTRIȚA.

Sediul: : mun. Bistrița, Piața Centrală nr. 6, cod poștal 420.040, jud. Bistrița Năsăud..

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu

## (c) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață la imobilul din tabelul de mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare.

Nr. crt	Denumire	Cod	Adresa
1	Cotă teren	1.	Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 3, (CF 61.743-C1-U1 Bistrița, top 1495/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040.
2	Aparamentul I	1.6.1	

Scopul evaluării determină tipul valorii, fiind important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu - **destinatarul**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

## (d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării constă din proprietatea imobiliară situată în municipiul Bistrița, Piața Centrală nr. 3, Ap. I, cod poștal 420.040, județul Bistrița-Năsăud, identificată în CF Bistrița CF 61.743-C1-U1 Bistrița, top 1495/I. sub denumirea de " **apartament compus din 2 camere, bucatărie, cămară, hol, baie, balcon, pivniță și împrejmuire, Su=115, 24 mp** ", deținut în proprietate de către Patru Vasile -Cristian și Patru Gerda.

Nr. Crt.	Denumire	Identificare CF	Cota
1	Cotă teren	CF Bistrița 61.743, top 1495	Cota de 125/324 părți din teren
2	Ap I	CF Bistrița 61.743—C1-U1,top 1495/I	Cote părți comune— cote nedeterminate, accesul în curte, casa scării, accesul în pod, podul și acoperișul,

Sunt notate următoarele sarcini în extrasul CF emis în septembrie 2021

C1	Conform Contractului de ipotecă, 136/2008, emis de BNP Groza Gabriel se întabulează drept de ipotecă-valoare 87.000 CFH și celelalte obligații de plată aferente creditului în favoarea Pireus Bank România
C2	Interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, restructurare, amenajare, alipire, construire.
C3	Conform Actului Administrativ nr. 524/2019, emis de EJ Bolos Mircea, Hotărârea Judecătorească nr. 404/CC/2019 emis de Judecătoria Bistria, Act Administrativ nr. 518212 din 19/10/2018, emis de ORC de lângă Tribunalul București se notează urmărirea silită pentru suma de 44.895,44 CHF.(la cursul BNR din ziua plății)+9808, 18 lei reprezentând creanțe și cheltuieli de executare în favoarea FIRST BANK SA

### (e) Tipul valorii

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 1 – **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general): **Conform paragrafelor 6, 7, 8 din SEV 100** - Cadrul general.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb- în cazul nostru;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

*Valoarea de piață* este 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.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Metodologia de calcul a “valori de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR 2020.

### (f) Data evaluării

Evaluarea s-a realizat în lunile octombrie, 2021, considerând cursul BNR din 1 euro = 4.9188 Lei la data de 20 octombrie 2021

### **(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

### **(h) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Evaluarea imobiliară este procesul de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate la o anumită dată. Procesul de evaluare este concretizat prin raportul de evaluare. Evaluarea nu este un calcul exact al unei valori; ea reprezintă o estimare. Procesul de evaluare impune aplicarea raționamentului profesional și obiectiv al expertului evaluator.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

-Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020:

#### **Bibliografie**

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor;
- extrasul CF;
- Cataloage Marx Rom;
- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR ;
- Coeficienți de actualizare aprobați de MLPTL;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară;
- PUG Bistrița, regulament de urbanism-conform site Primăria Bistrița;
- HOTĂRÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- HOTĂRÂRE Nr. 525 Republicată \* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "construcții", Indicativ P135-99;
- Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații la clădiri și construcții speciale GE 032-97;
- Topografia monumentelor din municipiul Bistrița, autori Corneliu Gaiu și Vasile Duda;

## (i) Ipoteze și ipoteze speciale

### Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

### Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice 2020 și este grevat de sarcini.
- Proprietarii monumentelor istorice au obligații legate de condițiile de utilizare, de exploatare sau de întreținere a imobilului care se înscriu în documentul "Obligația privind folosința monumentului istoric."
- Obligațiile se referă la asigurarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare sau la măsurile necesare pentru o bună utilizare, exploatare și întreținere a monumentului istoric.

### Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile/ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

### Urbanism:



- Imobilul din Piața Centrală nr. 3 este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, este înregistrat în Lista monumentelor istorice 2020 ca monument istoric cu **codul BN-II-m-B-01452**  
**Casă municipiul Bistrița Piața Centrală 3 sec. XVIII**



Imobiul este situat subzona CP – subzona centrală aflată în interiorul zonei de protecție a patrimoniului construit al municipiului Bistrița – conform PUZ Centrul Protejat.

### UTILIZĂRI ADMISE

C1, C2:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes regional, județean, și național: administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții, bănci și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și, eventual, în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii.

### UTILIZĂRI INTERZISE

C1, C2:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepția celor de amenajări peisagistice
- depozitare en-gros;

### Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt ascunse, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles că ar valida sau nu integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- descrierea efectivă a structurii este consemnată în capitolul care se referă la clădire.

### Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.
- dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

### Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

### Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea evaluată.

### Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii lui.

#### **Ipoteze speciale:**

##### **Considerații asupra terenului**

Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii. Exemplu de ipoteză specială:

- faptul că un instrument financiar sau un activ este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curba care ar fi utilizată de un participant de pe piață.

În cazul nostru terenul aferent spațiului comercial este în cote părți indivize.

Terenul la momentul evaluării nu este necesar susținerii utilizării existente, dar nu poate fi separat de proprietate și nu va fi vândut ca activ individual.

Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și nu poate să contribuie la valoarea parcelei amenajate.

De asemenea terenul se evaluează în ipoteza că este teren liber.

Centrul istoric al municipiului Bistrița este înregistrată în Lista monumetelor istorice, ca monument istoric. conform LEGII nr. 422 din 18 iulie 2001 (republicată) privind protejarea monumentelor istorice monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.

Conformei acestei legi "Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare. Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii"

Deci există o inechitate între definiția de teren liber, ipoteza în care se face evaluarea și poziția de teren ocupat și aferent monuentului istoric care se conserv dar nu se demolează.

În aceste condiții valoarea cotei de teren se ecivalează cu costul aferent demolării construcției de 35 Euro/mp

##### **Considerații generale**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Construcția a fost încadrată conform HOTARÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de functionare a mijloacelor fixe cu codul 1.6.1

#### **(i) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

##### **Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și

contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct I.b, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## II. Prezentarea datelor

### II.1 Date generale privind imobilul evaluat

Spațiul propus spre evaluare este un apartament situat în clădirea amplasată în Piața Centrală nr. 3.

Imobilul din Piața Centrală nr. 3, este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, este înregistrat în Lista monumentelor istorice 2020.

Accesul la spațiu se realizează prin gangul pietonal.

Data PIF s-a luat în calcul anul 1921, întrucât conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "construcții", Indicativ P135-99, Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații la clădiri și construcții speciale GE 032-97 și HOTARÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe **durata maximă de viață este de 100 ani.**

Zonarea: imobilul este amplasat în zona mixtă rezidențială și prestări servicii, instituții și servicii, formată din clădiri P-P+2E - **zona A de impozitare**

În cadrul clădirii de la nr 3 cu demisol, parter și etaj sunt 3 unități locative și un spațiu comercial (la parter, fațadă principală). Apartamentul nr 1, obiect al prezentului raport de expertiză, are pivniță la demisol, baie și cameră la mezanin (un spațiu intermediar între demisol și parter) iar restul componentelor la etaj.

#### **Structura**

- Fundament, din piatră;
- Structura din zidărie de cărămidă și piatră;
- Planșee din lemn și bolți din cărămidă;
- Închideri și compartimentări zidărie,
- Acoperiș tip șarpantă lemn, cu învelitoare din țiglă.
- Finisaje exterioare- tencuieli dăruite și zugrăveli în culori de apă.
- Tămplărie din lemn.
- Spațiile evaluate prezintă următoarele caracteristici:
  - Finisaje interioare specifice spațiilor;
  - Zugrăveli lavabile ;
  - Pardoseli placate cu gresie,

#### **Instalații de utilizare:**

- electrice de iluminat fluorescent și prize-
- sanitare la baie și bucătărie

#### **Utilități-**

- apă, canal, gaze naturale, electrice de la rețelele publice- funcționale

**Stare tehnică :** bună

**Suprafața utilă=115,24 mp**

Se menționează că suprafața utilă s-a luat în considerare din extrasul CF anexat la evaluare

---

### III. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente pentru că:

- numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic;
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

#### Piața imobiliară specifică proprietăților istorice

În cazul proprietății evaluate, din punctul de vedere al valorii de piață caracteristicile specifice zonei și monumentelor istorice față de proprietăți non-istorice avem următoarele situații privind valoarea

- pot adăuga valoare proprietății prin prestigiul monumentului, caracteristicile estetice deosebite, venituri generate din suveniruri, bilete de vizitare, suportul autorității publice în măsurile de reabilitare, restricțiile legale, de exemplu interdicția de demolare protejează proprietatea de efectele unor proiecte publice nedorite

- pot să nu adauge valoare proprietății

- pot fi privite ca o sarcină de către cumpărători datorită constrângerilor legate de utilizării sau demolării care pot afecta cea mai bună utilizare a proprietății și datorită costurilor de reabilitare și întreținere mari,

#### **Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții pot fi societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit, persoane fizice care dețin un spațiu, sau societăți comerciale private care dețin în proprietate imobile cu destinația de spații comerciale.

La ora actuală oferta privind proprietățile din centrul municipiului Bistrița, zonă de rezervație istorică și de arhitectură sunt mari.

Se știe că în anii 1970 centrul istoric a fost populat de către cetățeni care nu dețineau locuințe.

Spațiile au fost cumpărate de către foștii chiriași.

În perioada 2000-2019 autoritatea locală a dus o politică de punere în valoare a zonei centrului istoric pentru clădirile proprietatea Statului Român, administrate de către autoritatea locală, prin strămutarea chiriașilor din acele spații care nu întreținute și nu aveau chiriile achitate în locuințe sociale din cartierul Vișoara.

Spațiile aflate în proprietate privată de obicei sunt închiriate, puține sunt tranzacționate.

#### **Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliara oferta se ajusteaza încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea potențială de proprietăți istorice, datorită faptului că majoritatea sunt concentrate în centrul municipiului, loc de desfășurare evenimente culturale multiple, stardale și în aer liber este ridicată.

Această zonă istorică este cu precădere vizitată de către turiști.

Se caută spații comerciale cu accesul direct din stradă, nu la etaje sau cu acces prin curtea imobilului, spații care se pretează pentru locuințe sau birouri.

De asemenea sunt solicitate spațiile comerciale de pe Pietonalul Liviu Rebreanu, cu posibilitatea amenajării unor terase pe perioada verii.

#### **Echilibrul pieței**

Analiza de piață arată situația existentă în prezent, și anume un grad de dezvoltare mai mare și activitate a pieței mai mare pe pentru spații comerciale în centrul municipiului sau în zonele periferice, Calea Moldovei sau în B-dul Independenței, unde sunt concentrate supermarketurile, galeriile comerciale.

În consecință se poate vorbi de un dezechilibru între cerere și ofertă, sunt multe oferte și mai puține solicitări de cerere

### **III,1 Cea mai buna utilizare**

Conceptul de **cea mai buna 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 capitolele următoare ale lucrării.

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizată în situația:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Interdicția legală privind desființarea sau distrugerea parțială a monumentelor istorice are influență asupra analizei celei mai bune utilizări

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să îndeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:-

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

#### **Permisibilitatea legală**

În cazul monumentelor istorice conversia la utilizări alternative și modificarea pot fi limitate sau interzise. Transformările sunt puse sub prisma unei probabilități rezonabile de obținerea avizelor necesare.

#### **Posibilitatea fizică**

Soluțiile care trebuiesc adoptate pentru transformarea unei proprietăți imobiliare sunt inovative, necesitând colaborea arhitecților, constructorilor, restauratorilor de artă.

#### **Fezabilitatea financiară**

Analiza fezabilității transformării are la bază principiul contribuției. La monumente se analizează fezabilitatea transformării proprietății

Teoria evaluării spune că pentru ca transformarea proprietății să fie fezabilă trebuie ca valoarea adăugată să fie mai mare decât costul transformării.

#### **Productivitatea maximă**

Este analizată atunci când celelalte trei criterii sunt satisfăcute.

În cazul de față cea mai bună utilizare este de utilizare rezidențială identică cu funcțiunea imobilelor vecine.

## **IV Abordarea în evaluare și raționamentul**

### **IV.1. Abordarea prin piață**

Această abordare oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cazul nostru spațiul face parte dintr-o clădire clasificată monument istoric, criteriile de comparație se pot extinde pe lângă cele clasice cu următoarele:

- stilul arhitectural
- dimensiunea proprietății
- localizarea
- utilizarea permisă
- protecția legală
- vechimea
- raritatea
- componente artistice valoroase
- componente non imobiliare
- structura populației vecine

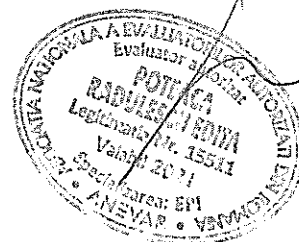
Proprietățile comparabile desemnate se regăsesc în Anexă, unde sunt specificate dimensiunile, amplasamentul, localizarea și alte caracteristici ale acestora.

În urma aplicării grilei de calcul a rezultat următoarea valoare pentru Apartamentul utilizând abordarea prin piață :

Ap.I, Piața Centrală, nr. 3, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă/Cote mp
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție	530.04	61081.32	2607.14	300446.80	115.24
Cotă teren	35.00	4375.00	172.16	21519.75	125.00
Total imobil	568.00	65456.32	2793.88	321966.55	115.24
<b>Rotund</b>		<b>65.456</b>		<b>321.967</b>	

**Explicarea corecțiilor (ajustărilor):**

Au fost aplicate atât corecții cantitative cât și calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valoric.	
S-au aplicat corecții negative deoarece comparabilele sunt oferte și nu tranzacții. Din informațiile de piață obținute rezultând că prețul de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic cu 15-20% față de prețul de ofertă.	
1. Drept de proprietate transferat	Au fost aplicate corecții de 12% la C1, C2, C3 întrucât proprietatea subiect este grevat de sarcini
	Nu s-au aplicat corecții
2. Condiții de finanțare	
3. Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții
4. Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții
5. Condiții de piață (timpul)	Au fost aplicate ajustări întrucât ofertele erau mai vechi, iar în 2021 asistăm la o majorare de prețuri
6 Localizarea	S-a aplicat o corecție pentru C2, cu amplasamentul pe strada Gh. Șincai
7 Caracteristici fizice	Nu s-au aplicat corecții
a. Teren în exploatare	Nu s-au aplicat corecții
b. Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraș / aer condiționat / altele)	Nu s-au aplicat corecții
c. Structura populației vecine	Nu s-au aplicat corecții
d. Finisaje	S-au aplicat corecții privind stadiul diferit de finisaje
e. Aria utilă	Nu s-au aplicat corecții
f. Vechime - an construcție	Nu s-au aplicat corecții
g. Stilul arhitectural	Nu s-au aplicat corecții
8. Caracteristici economice	Nu s-au aplicat corecții
9. C.M.B.U.	Nu s-au aplicat corecții
10. Utilizări permise cu conversie	Nu s-au aplicat corecții
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)	



# Evaluarea în abordarea prin piața

## Anexa 1

Anexa 3							
Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Amplasament	Piața Centrală nr. 3	Piața Centrală 4		Str. Gh Șincai nr. 13		Piața Centrală nr. 12	
Suprafața	115.24 mp	119 mp		64 mp		85 mp	
Pret vanzare / oferta		100,000 €		55,000 €		68,000 €	
Pret vanzare / oferta (unitar)		840.34 €		859 €/mp		800 €	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu		-20,000 €		-11,000 €		-13,600 €	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-20%	-168 €/mp	-20%	-172 €/mp	-20%	-160 €/mp
Pret corectat (ajustat)		672 €/mp		687 €/mp		640 €/mp	
1. Drept de proprietate transferat	cu sarcini	integral		integral		integral	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		-12%	-81 €/mp	-12%	-82 €/mp	-12%	-77 €/mp
Pret corectat (ajustat)		591 €/mp		605 €/mp		563 €/mp	
2. Condiții de finanțare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		591 €/mp		605 €/mp		563 €/mp	
3. Condiții de vanzare	nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		591 €/mp		605 €/mp		563 €/mp	
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara						
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		591 €/mp		605 €/mp		563 €/mp	
5. Condiții de piața ( timpul )	prezent	2020		2020		2020	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		3%	18 €/mp	3%	18 €/mp	3%	17 €/mp
Pret corectat (ajustat)		609 €/mp		623 €/mp		580 €/mp	
6 Localizarea	Piața Centrală nr. 32	Piața Centrală 4		Str. Gh Șincai nr. 13		Piața Centrală nr. 12	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	1%	6 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		609 €/mp		629 €/mp		580 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a. Teren în exploatare	123 mp	123 mp		110 mp		124 mp	
Corecție valoare unitara teren - exces/surplus		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		609 €/mp		629 €/mp		580 €/mp	
b. Utilități ( en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraș / aer condiționat / altele)	en el/apă/gaze n/canal	en el/apă/gaze n/ canal		en el/apă/gaze n/ canal		en el/apă/gaze n/canal	
Costuri utilități		0 €		0 €		0 €	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		609 €/mp		629 €/mp		580 €/mp	
c. Structura populației vecine		CT		CT		CT	
Corecție totala		0 €		0 €		0 €	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		609 €/mp		629 €/mp		580 €/mp	
d. Finisaje	normale	inferioare		inferioare		inferioare	
Corecție totala		30 €		22 €		19 €	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		5.0%	30 €/mp	5.0%	0 €/mp	5.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		629 €/mp		580 €/mp	
e. Aria utila	115 mp	119 mp		64 mp		85 mp	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	-3%	-19 €/mp	-2%	-12 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
f. Vechime - an construcție	~1800	~1800		~1800		~1800	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
g. Stilul arhitectural							
Corecție totala		0 €		0 €		0 €	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
8. Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
9. C.M.B.U.	rezidențială+comercială	rezidențială+comercială		rezidențială+comercială		rezidențială+comercială	
Corecție procentuala		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
10. Utilizări permise cu conversie							
Corecție totala		similar		similar		similar	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		639 €/mp		610 €/mp		568 €/mp	
Pret total corectat		639 €/mp		610 €/mp		568.00 €/mp	
Corecție neta (%) / totala		-5%	-33	-11%	-77	-11%	-72
Corecție brută totala		129		125		106	
Corecție brută (%)		19%		18%		17%	

Opinie asupra valorii - total proprietate	65,456 €	echivalent a	321,967 lei	unitar	568 €/mp
din care: - valoare teren	4,375 €	echivalent a	21,520 lei	unitar	35 €/mp
- valoare construcție	61,081 €	echivalent a	300,447 lei	unitar	530 €/mp
Data evaluării	20.10.2021	Curs 1 € =	4.9188 lei		



## IV.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare sau actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natura profitului anticipat sau generat, fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Abordarea prin venit se poate aplica monumentelor istorice care sunt generatoare de venituri, iar capitalizarea directă este utilă când se anticipează venituri nete din exploatare constantă.

La această metodă s-a avut în vedere următoarele:

- durata necesară autorizării eventualelor intervenții la monument poate limita ocuparea sau utilizarea acestuia.

- influența caracterului de monument al proprietății asupra cheltuielilor de exploatare concretizate prin facilități fiscale.

- dacă proprietatea necesită reabilitare, iar valoarea estimată este pentru proprietatea reabilitată din valoarea estimate se va scădea costul reabilitării,

Calcul capitalizare directa			
Nr.	Denumire: Spațiu comercial		Explicatii
Crt.	Identificare:	Piața centrală nr. 3, Ap.I	
1	Aria inchiriala	~ 115 mp	conform documente
2	Chirie potentiala lunara ( VBP)	750 € / luna	conform analiza de piata
3	Grad de ocupare (%)	100%	conform analiza de piata
4	Venit brut efectiv (VBE)	750	ctr. 2 x crt. 3
5	Multiplator chirie bruta efectiva	85	conform calcul
6	Total 1 Valoare estimată	63,750 €	ctr. 4 x crt. 5
		313,600 lei	
		Unitar = 554 € / mp	
7	Suprafata teren necesar exploatarii	~ 123 mp	considerat conform inspectiei
8	( + ) teren in exces	~ 0 mp	considerat conform inspectiei
9	Valoare unitara teren in exces	0 €/mp	conform "calcul valoare teren"
10	Total 2 Valoare teren in exces	0 €	ctr. 8 x crt. 9
11	( + ) Alte cladiri, garaje si anexe necuprinse in venitul multiplicat	~ 0 mp	conform inspectiei
12	Total 3 Valoare alte cladiri, garaje si anexe necuprinse in venitul multiplicat	0 €	estimat conform cost
13	( - ) Costuri de conversie / reparatii / investitii de adecvare		conform inspectiei
14	Costuri de conversie / reparatii / investitii de adecvare unitare	0 €/mp	estimat conform CIN
15	Total 4 Costuri de conversie / reparatii / investitii de adecvare	0 €/mp	ctr. 1 x crt. 14
Total valoare prin capitalizare		63,750 €	ctr. 6 + crt. 10 + crt. 12 - crt. 15
		313,600 lei	
Data evaluarii		20-oct.-21	
Curs conversie 1 euro =		4.9188 lei	

În urma aplicării grilei de calcul a rezultat următoarea valoare pentru Apartamentul II utilizând abordarea prin venit :

Spațiu comercial, Piața Centrală nr. 45, Et, P, Ap. spațiu comercial,	Valoare în Euro		Valoare în lei	
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei
Construcție+cotă teren	553	63.750	2.725	313.600

---

### **IV.3.Abordarea prin costuri**

*Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de *tipul valorii* solicitat.

Estimarea valorii proprietății prin aceasta metoda se bazează pe comparația dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ținând cont de toate deprecierea ce influențează valoarea. Metoda pleacă de la recunoașterea cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară a relației dintre valoare și cost.

Principiul fundamental al metodei este cel al ***substituției*** conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul achiziționării imediate a unui teren cu cădiri și construcții cu utilitate și atractivitate similare.

Abordarea prin cost este convingătoare când clădirile sunt noi, au depreciere minore iar valoarea terenului poate fi bine fundamentată.

În cazul proprietăților monumente istorice dificultățile în estimarea costului curent, a deprecierei constituie limite ale abordării, în consecință nu s-a folosit această abordare.

## V. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecati consecvente.

**Criteriile** prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor/metodelor, pentru a selecta valoarea de piață din randul valorilor estimate în cadrul abordărilor (metodelor) sunt: adecvarea și precizia.

**Adecvarea:** Evaluarea s-a realizat prin venit și comparație.

**Precizia:** Evaluatorul apreciază că valoarea este de referință, întrucât aceasta evidențiază elementele de construcție, finisajele și dotările și reflectă cel mai ridicat grad de similitudine cu subiectul analizat.

Valoarea proprietății s-a estimat pentru un imobil –cota teren și construcții, ca un întreg, iar împărțirea pe cotă teren + construcție este analitică, reflectând enunțurile din ipotezele speciale.

Ap.I, Piața Centrală, nr. 3, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă/Cote mp
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție	530.04	61081.32	2607.14	300446.80	115.24
Cotă teren	35.00	4375.00	172.16	21519.75	125.00
Total imobil	568.00	65456.32	2793.88	321966.55	115.24
<b>Rotund</b>		<b>65.456</b>		<b>321.967</b>	

Valoarea = 65.456 euro 321.967 lei.

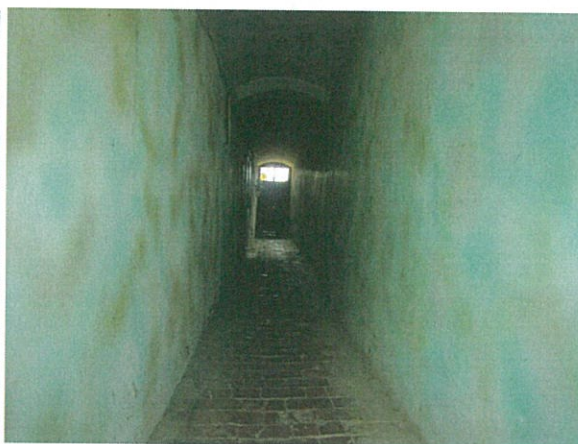
**Valoarea nu conține TVA**

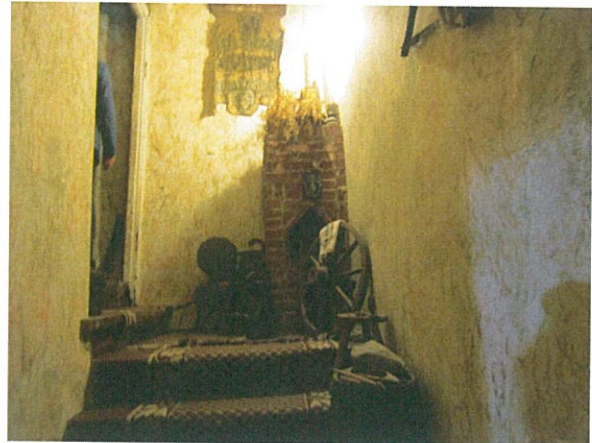
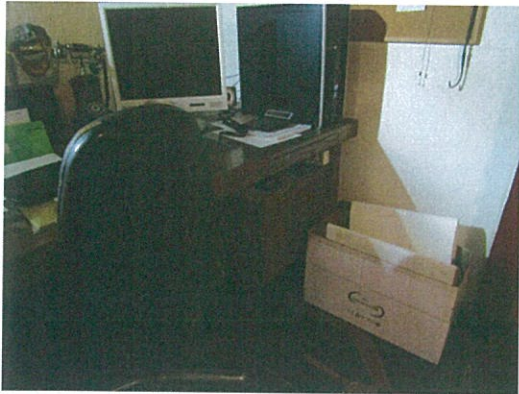
Intocmit: ing Poteacă-Rădulescu Edita, evaluator Proprietati Imobiliare, membru ANEVAR  
posesor al legitimației nr. 15.511.

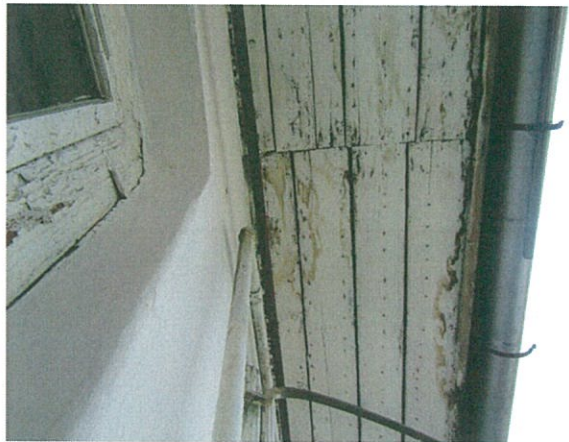


---

## Imagini foto









## Comparabile

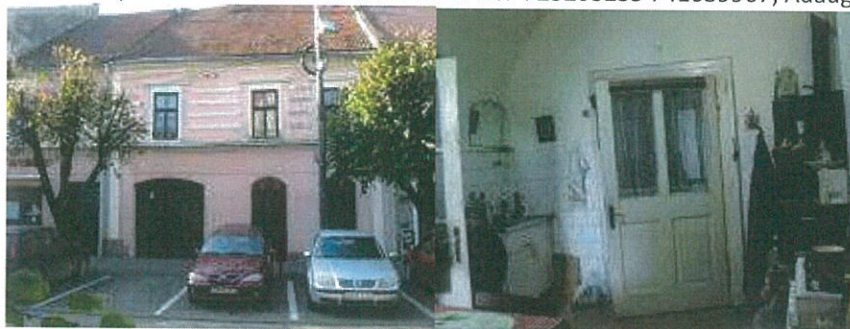
### C1 Oferte apartamente: comparabile extrase si inspectate

<https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-0-bistrita-ID86wVN.html#63d5fd0294>

C1. Casa zona 0 , Bistrita; 100 000 € (840 €/mp) Negociabil imagini de pe site:



**Anunt:** Vand apartament la casa situat ultracentral (langa primaria Bistrita ) in suprafata de 119 mp compus din 2 camere ,bucatarie, baie,hol,camara, terasa, Are CT gaz, sobe teracote pe gaz, beci 9 mp , magazie (beci) 49 mp, pod cu posibilitate de mansardare, curte interioara etc. TEL 741507147 723208235 741639967; Adaugat La



15:59, 28 octombrie 2020;;



<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vinzare-in-centrul-istoric-IDcWLHw.html#2332f4f6f8>

## C2. Casa de vânzare in centrul istoric; 55 000 € (859 €/mp) Negociabil



**Anuntul:** Vind casa in centrul istoric, curte comuna, vecini cumsecade, fără țigani în curte, nedecomandata 2 camere, bucatărie mare, cămară, baie, veranda, renovata modern, centrală termica, 64 mp intabulați, s-au schimbat cu ap.2 camere, decomandat et.1 sau 2, cu bucatărie mare, construite înainte de 1990, și diferența, tel 753991375; [Aducat de pe telefon](#) la 5 noiembrie 2020;



<https://homezz.ro/apartament-2-camere-in-centrul-istoric-al-bistritei-1885949.html>  
<https://apartamentelavanzare.ro/persoane-fizice-bistrita.php?imobiliare=12041>

## C3. Apartament 2 camere centrul Bistritei primarie 68000 € (800 €/mp); Proprietar;



Imobil scos la vânzare în urmă cu 70 de zile la preț de 75000 €; Preț verificat acum 2 zile;

**Anunțul:** Compartimentare Semidecomandat Confort 2 Etaj 1 An finalizare construcție 1965 Tip imobil Casă/Vilă? Stare proprietate Rezonabilă? Apartamentul este situat în centrul istoric al Bistriței, vis-a-vis de Primăria municipiului Bistrița, are 2 camere, bucatărie, baie, cameră (85 m<sup>2</sup>) iar la parter are pivniță de 17 m<sup>2</sup>. Imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice din județul Bistrița-Năsăud. Există și posibilitate de închiriere. Tel: 0744526761



<https://apartamentelavanzare.ro/persoane-fizice-bistrita.php?imobiliare=12460>

**C4.** Bistrița Zona Centru Istoric, Strada Alexandru Odobescu nr 2 ; 55000 € (786 €/mp)

---

Preț verificat acum 79 zile;



**Anuntul:** Casa saseasca cu 3 camere, Su=70 mp, in strada Alexandru Odobescu, complet mobilata (se poate vinde cu sau fara mobila, la dorinta cumparatorului); casa mai detine beci, pod si teren la strada cu posibilitatea de amplasare negot. Imobil scos la vânzare in urmă cu 104 de zile la prețul de 55000 €. Tel :0751549870.

<https://clarificimobil.ro/component/jea/3511-casa-in-centrul-orasului-bistrita.html>

**C5. Casa in Centrul orasului Bistrita; str. Lupeni nr 18; 99 000 € (785 €/mp)**



Casa individuala, 3 camere, 2 bai , 1269 mp; Agent imobiliar: Nicoleta B.: 0742 807 542

Agentia Clarific Imobil oferim spre vanzare Casa in centrul orasului Bistrita, suprafata 126 mp, compusa din 2 camere, bucatarie cu acces in beci, hol ,baie, scara acces la pod, birou cu acces si baie separat. Pret 99000 euro.

<https://homezz.ro/casa-pe-zona-ultracentrala-1947330.html>

**C6. Casa P+E zona ultracentrala - Pietonal (L Rebreanu 9); 135.000 EUR (696 €/mp)**



**Anuntul:** Vand casa situata pe str. Liviu Rebreanu (pietonal), Renovata in 2010, in regim P+E, cu posibilitate de mansardare, in suprafata utila de 180 mp (90 mp/ nivel), cu doua camere, bucatarie, baie pe fiecare etaj, curte interioara, pretabila pentru locuinta sau birouri, cabinete medicale etc. Utilitati: curent gaz, apa, canalizare; Atlas Imobil Bistrita, tel: 0742140341;

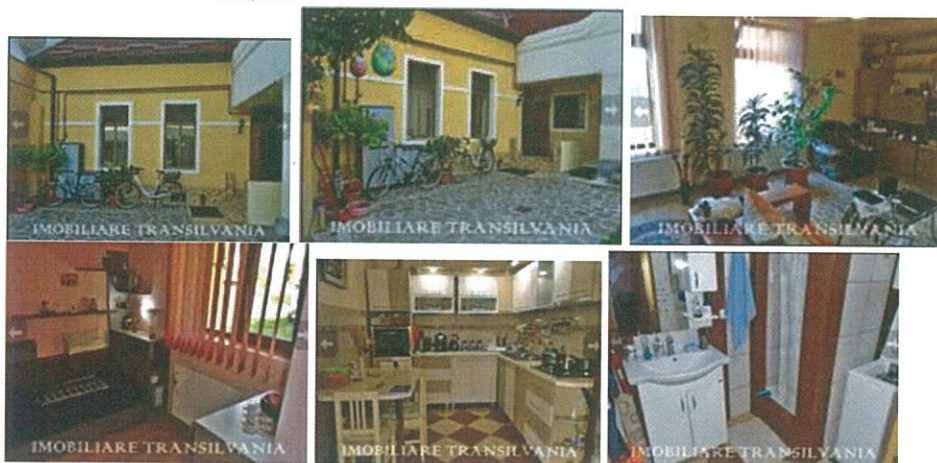


[https://flatfy.ro/realty?geo\\_id=11&query\\_id=51&realty\\_id=72376743&section\\_id=3](https://flatfy.ro/realty?geo_id=11&query_id=51&realty_id=72376743&section_id=3)  
<http://transilvaniaimobiliarebistrita.ro/index.php>

**C7. Casa zona Posta Veche - Bistrita, 80.000 eur - (696 €/mp) HomeZZ.ro**

**VANZARE:** Casa compusa din PARTER : 2 camere, bucatarie si baie + MANSARDA in curs de executie ( 2 camere si baie). suprafata totala 115 mp util. Edificata in anul 2012. Incalzire cu centrala proprie, cupru. Curte comuna,

vecini buni. Situata pe str. Gheorghe Sincai - zona Posta Veche, Central (id 305j) Pret 80.000 euro. Agentia imobiliara Transilvania, tel. 0748208307



<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala-bistrita-IDdTfH9.html#296f40f3d1>

## C8. Casa de vanzare, zona centrala Bistrita; 50 000 € (500 €/mp)



Zona: Bistrita, str. Toamnei, nr. 49. Casa necesita renovare. Suprafata construabila: 100 mp  
Suprafata total teren: 306 mp. Singur in curte. Terenul este situat UTR 8-2 zona de locuire individuala cu regim de construire P + 2 E. Anunt din 27.10.2020, pe site din iulie 2020; Sami; tel. 0043 660 27 23 479

<https://homezz.ro/apartament-2camer-zona-parc-2195310.html>

APARTAMENT 2 camere zona parc; 50.000 EUR (962 €/mp)



Agentia imobiliara Decor ofera spre vanzare apartament 2camere, zona centrala a orasului et 1, parcare, 52 mp, mobilat partial pret 50000 euro; Tel 0744815904

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-in-centrul-istoric-IDcWLHw.html#2332f4f6f8>

## C2. Casa de vânzare in centrul istoric; 55 000 € (859 €/mp) Negociabil



Vind casa in centrul istoric, curte comuna, vecini cumsecade, fără țigani în curte, nedecomandata 2 camere, bucătărie mare, cămară, baie, veranda, renovata modern, centrală termica, 64 mp intabulați, s-au schimbat cu ap.2 camere, decomandat et.1 sau 2, cu bucătărie mare, construite înainte de 1990, și diferența, tel 753991375; [Adaugat de pe telefon](#) la 5 noiembrie 2020; Vizualizari: 2410; Numar anunt: 191084093.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61743 Bistrita

Nr. cerere 60393  
Ziua 28  
Luna 09  
Anul 2021

Cod verificare

100108163755



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2839

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1495	324	Construcția C1 înscrisă în CF 61743-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2635 / 13/11/1958		
Decret nr. 92 din 1950;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de nationalizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 142/324 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839) cota calculata reprezinta cota de 142/324 parti	A1
5560 / 20/04/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr.68 din 1998;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/324 1) SC BECA SRL BISTRITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839) cota calculata reprezinta cota de 17/324 parti	A1
28367 / 11/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11554 din 2007 emis de BNP Groza Gabriel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 125/324 1) PATRU VASILE CRISTIAN, si sotia 2) PATRU GERDA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839) cota calculata reprezinta cota de 125/324 parti teren af.ap.I	A1
2024 / 22/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. in cond. Legii 112/1995;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 40/324 1) DAN MARINELA VIOLETA 2) DAN IOAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839) cota calculata reprezinta cota de 40/324 parti	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2348 / 24/01/2008		
Contract De Ipoteca nr. 136 din 2008 emis de BNP Groza Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 87000 CHF si celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra proprietatii de sub B3 1) PIRAEUS BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839)	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, dmeolare, restructurare, alipire, amenajare si construire OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839)	A1
55223 / 25/09/2019		
Act Administrativ nr. 524, din 20/09/2019 emis de E.J. BOLOS MIRCEA; Hotarare Judecatoreasca nr. 4047/CC/2019, din 26/08/2019 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Act Administrativ nr. 518212, din 19/10/2018 emis de O.R.C. de pe langa TRIBUNALUL BUCURESTI;		
C3	se noteaza urmarirea siliita pentru suma de 44.895,65 CHF (la cursul BNR din ziua platii) + 9,808,18 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare, asupra cotei de 125/324 parti teren aferen ap. I, proprietatea de sub B3 1) FIRST BANK SA, CIF:7025592	A1

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1495	324	

## DETALII LINIARE IMOBIL

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	324	-	-	1495	

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anketă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

28/09/2021, 10:24

100-443887-100

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61743-C1-U1 Bistrița

Nr. cerere 60393  
Ziua 28  
Luna 09  
Anul 2021

Cod verificare  
100108163755



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 2839/II

Adresa: Loc. Bistrita, Ap. I, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: accesul in curte, casa scarii, accesul in pod, podul si acoperisul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1495/I	-	-	nedeterminat a		apartament compus din: 2 camere, bucatarie, camara, hol, baie, balcon, pivnita si imprejurimi; Su=115,24 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12869 / 14/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 568 in cond. Legii 112/1995, din 15/12/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PATRU VASILE CRISTIAN 2) PATRU GERDA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839/II)	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2348 / 24/01/2008		
Contract De Ipoteca nr. 136 din 2008 emis de BNP Groza Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 87000 CHF si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) PIRAEUS BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839/II)	A1
C2	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, restructurare, amenajare, alipire, construire OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2839/II)	A1
55223 / 25/09/2019		
Act Administrativ nr. 524, din 20/09/2019 emis de E.J. BOLOS MIRCEA; Hotarare Judecatoreasca nr. 4047/CC/2019, din 26/08/2019 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Act Administrativ nr. 518212, din 19/10/2018 emis de O.R.C. de pe langa TRIBUNALUL BUCURESTI;		
C3	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 44.895,65 CHF (la cursul BNR din ziua platii) + 9.808,18 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare 1) FIRST BANK SA, CIF: 7025592	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Ap. I, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: accesul în curte, casa scarii, accesul în pod, podul și acoperisul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1495/I	-	-	nedeterminata	-	apartament compus din: 2 camere, bucatarie, camara, hol, baie, balcon, pivnita și imprejuriri; Su=115,24 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

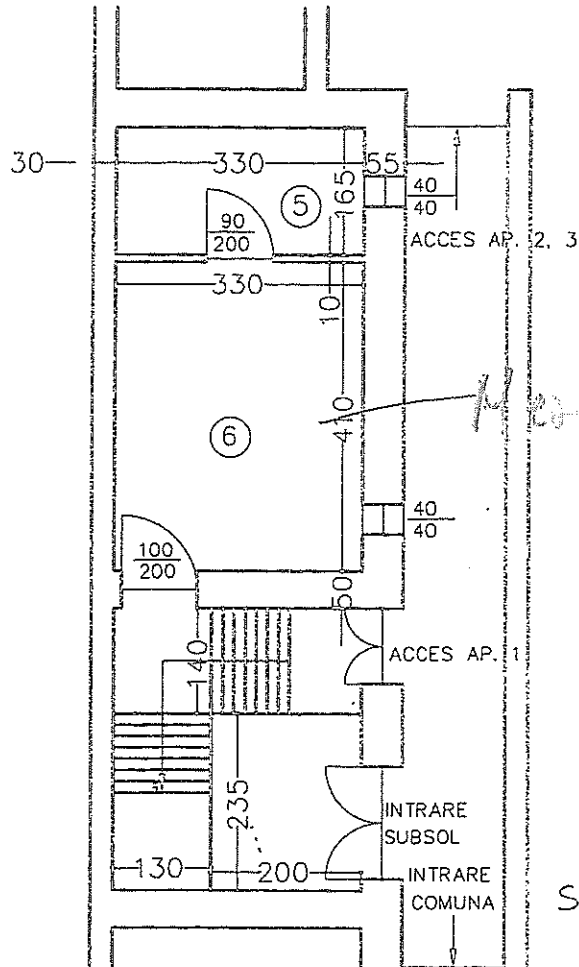
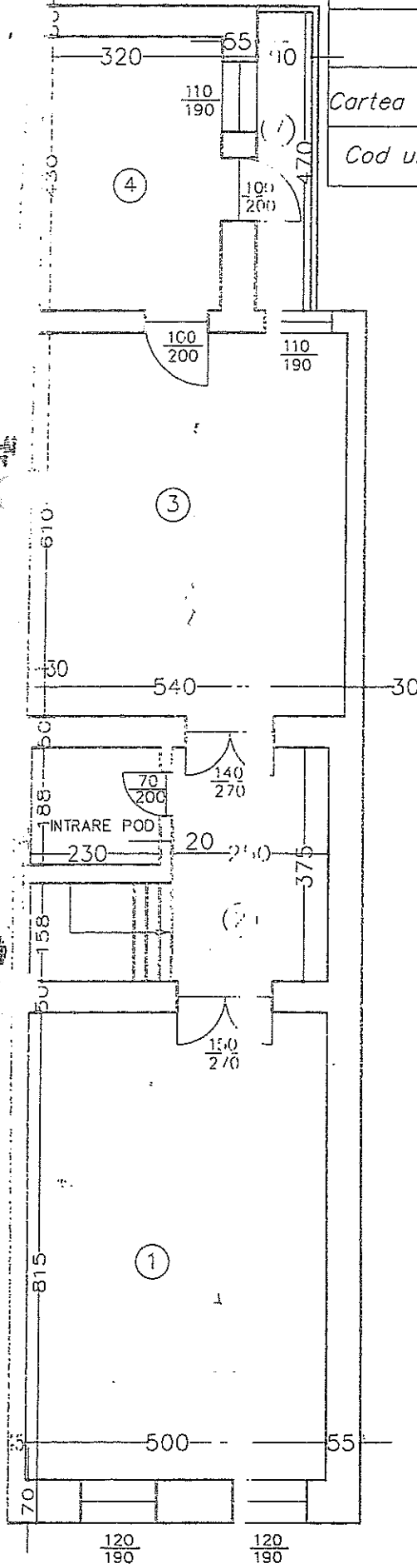
Data și ora generării,

28/09/2021, 10:24

# RELEVU APARTAMENT

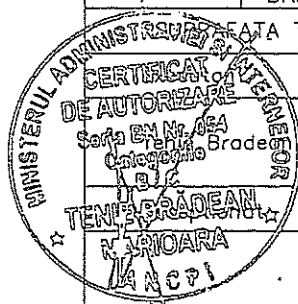
Sc. 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
3697/3/2	324 mp	Municipiul Bistrita Piata Centrala, nr. 3	
Cartea Funciara colectiva nr.	2839	UAT	Bistrita
Cod unitate individuala (U)	1	CF individuala	2839/IV



$$S_c = 143,76 + 46,11 = 189,87$$

NR. INCAPERII	DENUMIREA INCAPERII	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	CAMERA	37.25
2	HOL	11.35
3	CAMERA	32.94
4	BUCATARIE	13.76
5	BAIE	5.35
6	CAMERA	13.45
TOTAL SUPRAFATA UTILA		114.10
7	BALCON	1.14
SUPRAFATA TOTALA		115.24



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita-Nisipuri  
 Nume și prenume **FERENT ARTUR**  
 Funcția **ținutician cadastru**

Data  
 mai 2007

17.05.07