

P.F.A. BALC IOAN, C.I.F. 19770442

Sediu: Bistrita, Strada Mihai Viteazu, nr. 11, judetul Bistrita-Nasaud

Ing. Balc Ioan, Membru Titular ANEVAR,

Evaluator autorizat - Legitimatie nr. 10461, valabila 2022

Tel. 0744/629027, E-mail: balc_ioan@yahoo.com



Raport nr. 46 din 25 Octombrie 2022

RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare: Teren Intravilan $S_{total} = 10.593$ mp si

Constructii Administrative: Cladire in regim P+1E: Sediul Unitate,

Cladire Post Trafo, Cladire Post Control



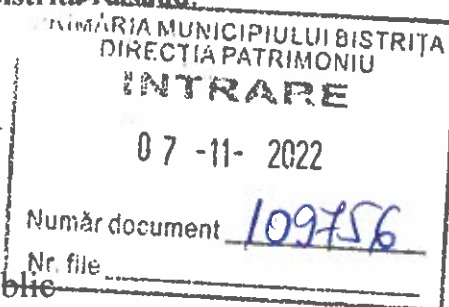
Adresa Proprietatii Imobiliare:

municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita-Nasaud.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA

Utilizatorul Desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA

Proprietar: MUNICIPIUL BISTRITA – Domeniul Public



Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 25 Octombrie 2022



Scrisoare de Transmitere

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA



Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform contractului de prestari servicii, incheiat între P.F.A. BALC IOAN si Clientul Primaria municipiului Bistrita, prin care a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare compusa din:

- * **Constructii Administrative cu Teren Intravilan in suprafata totala de 10.593 mp,**
- * **situata în municipiul Bistrița, strada Drumul Cetatii, nr. 53, Județul Bistrița-Năsăud,**
- * proprietatea MUNICIPIULUI BISTRITA – Domeniul Public, dobandit prin Lege.
- * identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 85808 Bistrita, numere Cadastrale: 85808, 85808-C1, 85808-C2, 85808-C3.

Scopul raportului de evaluare este oferirea de asistenta clientului Primaria Municipiului Bistrita cu privire la valoarea de piață a proprietatii imobiliare.

Raportul de evaluare s-a intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022, a Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat, si cu metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 25.10.2022, inspectia proprietății imobiliare evaluate, a fost efectuata la data de 24.10.2022 de către Ing. Balc Ioan - Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, Specializarile EI, EPI, EBM, Legimitatie nr. 10461, valabila 2022.

Valoarea de Piață este estimată la data evaluării 25.10.2022 și este o opinie asupra valorii.

Valoarea de Piață este valabilă numai pentru scopul precizat în prezentul raport de evaluare si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

Valoarea de Piață este exprimată este EURO si LEI.

Valoarea de Piață a proprietății imobiliare evaluate (*Constructii Administrative cu Teren in suprafata totala de 10.593 mp*), obtinuta în urma aplicării *Abordarii prin Cost*, considerata cea mai adecvata, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, este:

3.346.600 LEI, echivalent 682.500 EUR

(Valoarea nu include T.V.A.)

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii: adecvarea, precizia, calitatea și cantitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora s-a formulat opinia finală, clară și fundamentată adecvat asupra valorii.

Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 25 Octombrie 2022



În opinia evaluatorului, *Valoarea de Piata* a bunurilor imobile supuse evaluării, ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în conformitate cu prevederile *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022*, este:

Denumire imobil	Adresa	Nr. Cadastral:	Suprafata (mp)	Valoarea de Piata	
				LEI	EURO
<u>TEREN</u> <u>INTRAVILAN</u>	municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud	85808	S= 10.593 mp	3.064.800	625.000
<i>Cladire in regim P+1E constand din: SEDIU UNITATE</i>		85808-C1	Sc= 115 mp Scd= 230 mp	227.800	46.500
<i>Cladire in regim Parter constand din: POST TRAFU</i>		85808-C2	Sc= 32 mp	27.900	5.700
<i>Cladire in regim Parter: POST CONTROL</i>		85808-C3	Sc= 21 mp	26.100	5.300
TOTAL Valoarea de Piata:				3.346.600 LEI	682.500 EUR

Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 25 Octombrie 2022



Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	6
1.1. Sinteza Raportului	6
1.2. Certificarea	7
Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	8
2.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorului Desemnat	8
2.3. Scopul Evaluării	8
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	9
2.5. Tipul Valorii	10
2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	11
2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii	11
2.8. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	11
2.9. Ipoteze semnificative și Ipoteze Speciale semnificative	12
2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	14
2.11. Declarația Conformității cu SEV	15
2.12. Descrierea Raportului	15
2.13. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite. Modalitati de plata)	16
2.14. Verificarea Raportului de Evaluare	16
Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	16
3.1. Descrierea Situației Juridice	16
3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare	17
3.3. Descrierea Terenului	18
3.4. Descrierea Constructiilor si Amenajarilor	19
Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	23
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	24
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	24
4.3. Analiza Cererii	25
4.4. Analiza Ofertei Competitive	26
4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta	28
4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata	28



Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE 28

5.1. Cea Mai Buna Utilizare a Terenului Considerat a fi Liber 29

Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE 31

6.1. Estimarea Valorii Terenului 32

6.2. Abordarea prin Piata - Teren 32

6.3. Abordarea prin Cost 40

Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 45

7.1. Analiza rezultatelor 45

7.2. Concluzia asupra Valorii..... 47

ANEXE – Presentare 48

• **Acte de Proprietate**

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808 (teren intravilan S= 10.593 mp), nr. Cadastral: 85808-C1 (Cladire P+1E: Sediul Unitate), nr. Cadastral: 85808-C2 (post trafo), nr. Cadastral: 85808-C3 (post control), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 35768 din 11.08.2020;
- Certificat de Urbanism nr. 104167 din 20.10.2022.

• **Surse de informatii:**

- **Anexa:** Fotografii Proprietate Imobiliara, Vecinatati
- **Anexa:** Harti Amplasament proprietate (google maps, ancpi)
- **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Vanzare Terenuri
- **Anexa:** Regulament local de Urbanism – Reglementari pe UTR Municipiul Bistrita.

• **Fise de calcul nr. 1 – 3 – Abordarea prin Cost Constructii**



Partea I – INTRODUCERE

1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	<i>Teren Intravilan in suprafata totala de 10.593 mp cu Constructii Administrative</i>
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud
Client:	PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA.
Utilizator Desemnat:	PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA.
Titularul Dreptului de Proprietate:	MUNICIPIUL BISTRITA – DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin LEGE
Evaluator Autorizat:	Ing. Balc Ioan, Membru Titular ANEVAR, Evaluator autorizat - Legitimatie nr. 10461, valabila 2022, Specializari EPI, EBM, EI.
Firma:	P.F.A. BALC IOAN, C.I.F. 19770442 Sediu: Bistrita, Strada Mihai Viteazu, nr. 11, judetul Bistrita-Nasaud Tel. 0744/629027, E-mail: balc_ioan@yahoo.com
Data Evaluarii:	▪ 25 Octombrie 2022
Data Inspectie:	▪ 24 Octombrie 2022
Data Raportului:	▪ 25 Octombrie 2022
Scopul Evaluarii:	<ul style="list-style-type: none"> Asistenta clientului cu privire la valoarea de piata a proprietatii imobiliare situate in municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, Judetul Bistrita-Nasaud.
Tipul Valorii:	<ul style="list-style-type: none"> <i>Valoarea de Piata</i>
Dreptul de Proprietate Evaluat:	<ul style="list-style-type: none"> A fost supus evaluarii <i>dreptul absolut de proprietate</i> asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	<ul style="list-style-type: none"> Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipoteze Speciale:	<ul style="list-style-type: none"> Nu sunt.
Abordările Utilizate:	<ul style="list-style-type: none"> Abordarea prin Cost.
Cea mai buna utilizare:	<ul style="list-style-type: none"> <i>Administrativ - Servicii</i>
Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Cost:	<ul style="list-style-type: none"> $V_{piata} = 3.346.600 \text{ LEI}$, echivalent 682.500 EUR (Valoarea nu include T.V.A.)

Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 25 Octombrie 2022



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: *Teren Intravilan in suprafata totala de 10.593 mp cu Constructii Administrative*, situata în municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnatul Ing. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, certific, dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Afirmațiile sustinute de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.

- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia noastră imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe parti și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
- Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnatul BALC IOAN este Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR identificat prin Legitimția nr. 10461 cu valabilitate 2022 pentru Specializarile Evaluarea Proprietăților Imobiliare EPI, Evaluarea Bunurilor Mobile EBM, Evaluarea Întreinderii EI.

Bistrita, 25 Octombrie 2022



Intocmit,
Ing. BALC IOAN
Membru Titular EI, EPI, EBM - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 Valabila 2022

Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre ING. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR - Specializarile *Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)*, *Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM)*, *Evaluarea Intreprinderii (EI)*, Legitimatie nr. 10461, valabilă 2022, domiciliat în municipiul Bistrița, strada Mihai Viteazu, nr. 11, județul Bistrița - Năsăud, telefon 0744/629027, e-mail: balc_ioan@yahoo.com.

În calitate de Evaluator Autorizat Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și cu respectarea principiilor și reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar".

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori predefinite, solicitare venită din partea clientului, proprietarului, utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul Ing. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin prezenta declar ca posed cunoștințele și abilitățile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informațiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorului Desemnat

Clientul este PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA, cu sediul în municipiul Bistrita, Piata Centrala, nr. 6, județul Bistrita Nasaud.

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA.

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Primaria municipiului Bistrita, în calitate de client și utilizator desemnat și conține informații adecvate doar necesității acesteia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport de evaluare sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de clientul și utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii încheiat între evaluator și utilizator.

2.3. Scopul Evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

În acest scop se va estima *Valoarea de Piață* pentru proprietatea imobiliară constând din: Teren Intravilan în suprafața totală de 10.593 mp cu Construcții Administrative, situată în municipiul Bistrita, strada Drumul Cetății, nr. 53, județul Bistrita Nasaud.



2.4. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.

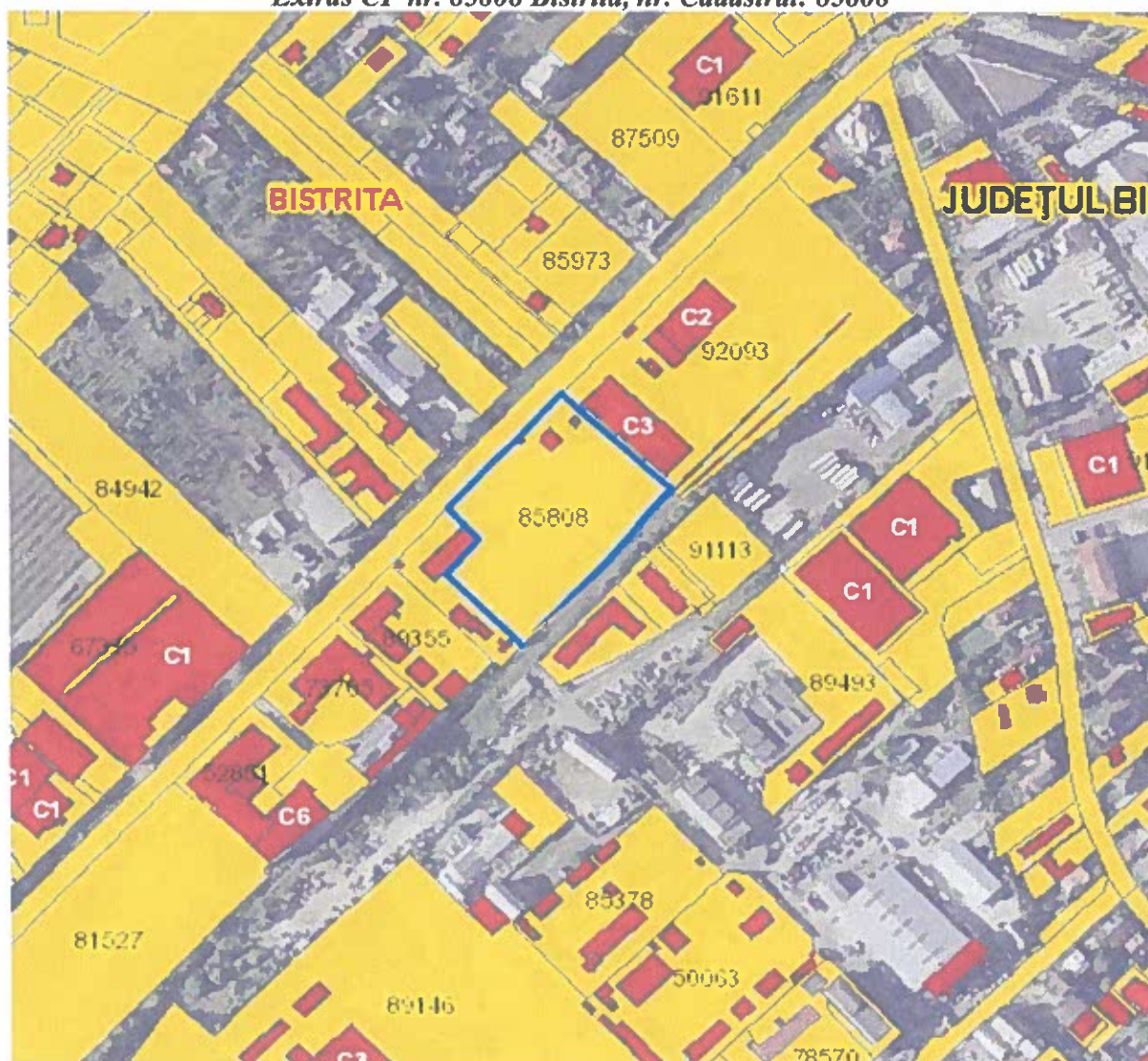
În prezentul raport a fost supus evaluării *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare, constând din:

- * *Teren Intravilan în suprafața totală de 10.593 mp cu Construcții Administrative,*
- * *situată în municipiul Bistrița, strada Drumul Cetății, nr. 53, Județul Bistrița-Năsăud,*
- * proprietatea MUNICIPIULUI BISTRITA – Domeniul Public, dobândit prin Lege.
- * identificată în Extrasul de Carte Funciară nr. 85808 Bistrita, numere Cadastrale: 85808, 85808-C1, 85808-C2, 85808-C3.

Nu există diferențe constatate între situația scriptică și cea faptică.

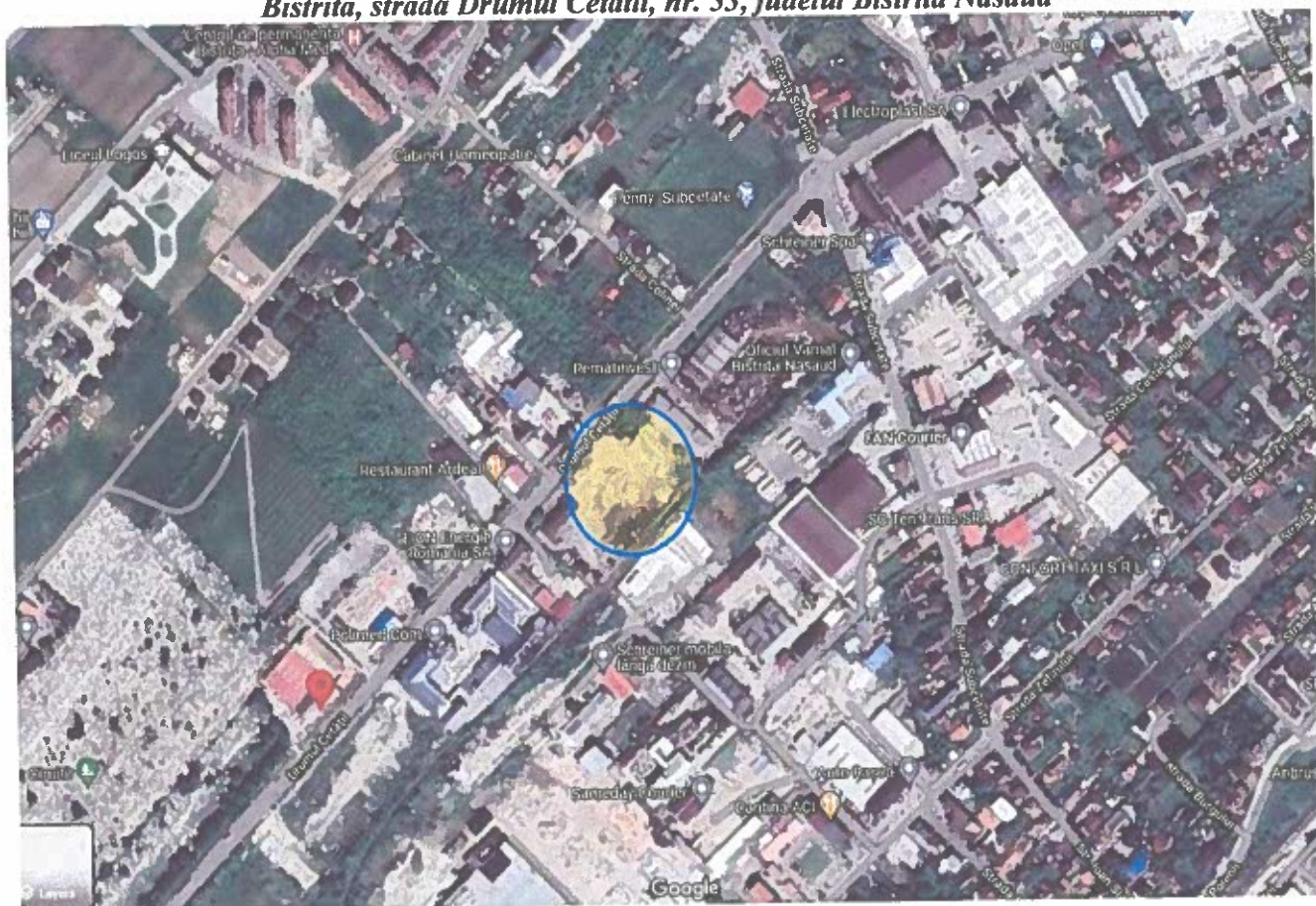
Evaluatorul a inspectat, consemnat și evaluat proprietatea imobiliară sus menționată și situația reală din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, și cu cea prezentată în raportul de evaluare.

Identificare TEREN în suprafața totală de 10.593 mp cu Construcții conform Geoportal ANCP
Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

**Identificare TEREN in suprafața totală de 10.593 mp cu Construcții conform Google Maps
Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud**



<https://www.google.com/maps/place/Drumul+Cet%C4%83%C8%9Bii+53,+Bistri%C8%9Ba/@47.1446314,24.4890291,874m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4749f704da7fc1e3:0x1538c5253bc5ae39!8m2!3d47.1424953!4d24.4846812>

2.5. Tipul Valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuală a proprietății imobiliare, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea „**Valorii de Piață**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

„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”.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.

Valoarea este exprimata în moneda EURO si LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de catre clientul si utilizatorul desemnat.



2.6. Data Evaluării, Data Inspecției, Data Raportului.

Estimarea Valorii de Piață s-a făcut pentru data de 25.10.2022, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuată personal de către Ing. Balc Ioan, Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin fotografierea construcțiilor atât la interior cât și la exterior, a amplasamentului și amenajările acestuia, a vecinătăților la data de 24.10.2022.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale inspecției proprietatii imobiliare și fotografii ale vecinătăților (a se vedea Anexa – Fotografii).

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 25.10.2022.

2.7. Documentarea Necesară pentru Efectuarea Lucrării

În vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fața locului unde am făcut personal constatările cu privire la starea actuală a proprietatii imobiliare, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare și utilitățile edilitare. Mi s-a asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta construcțiile integral la interior și la exterior. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către client și a constatarilor cu ocazia inspecției în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspecția integrală a proprietatii imobiliare, atât în interiorul cât și la exteriorul acesteia.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de proprietate prezentate de către client. Informațiile furnizate sunt considerate a fi adevărate și corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808 (teren intravilan S= 10.593 mp), nr. Cadastral: 85808-C1 (Cladire P+1E: Sediul Unitate), nr. Cadastral: 85808-C2 (post trafo), nr. Cadastral: 85808-C3 (post control), eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 35768 din 11.08.2020.
- Certificat de Urbanism nr. 104167 din 20.10.2022.

După efectuarea inspecției proprietatii imobiliare subiect și studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către client, nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare.

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat de la client informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

2.8. Natura și Sursa Informațiilor Utilizate pe care se va baza Evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispoziție de către client, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic și faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



- Informații dobândite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Preluare informații despre structura constructivă a constructiilor;
- Datele puse la dispozitie de catre client, ce cuprind date referitoare la modul de dobândire, construire (renovare - intretinere) si probleme aparute in exploatare;
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației (google maps, portalul electronic ANCPI).
- Regulament Local de Urbanism – Reglementari pe UTR – Municipiul Bistrita.
- Informatii privind piata imobiliara specifica.
- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, Evaluarea proprietatilor imobiliare ANEVAR Editia 2021.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către client care este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor legate de istoric edificare, mentenanță, reparații, incidente, modernizări, extinderi, și alte date despre constructii, structura constructivă și starea acestora;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, geoportalancpi.ro.
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale: www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro.
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.
- Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995)

2.9. Ipoteze Semnificative si Ipoteze Speciale Semnificative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii de piata numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte.



Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.

- Proprietatea imobiliară nu a fost expertizată detaliat. Nu am inspectat acele părți ale clădirilor ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile și s-a presupus că acestea sunt în stare fizică prezentată în cadrul raportului de evaluare.
- Am preluat suprafețele terenului și ale construcțiilor din actele de proprietate puse la dispoziție de client.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și ale construcțiilor în momentul inspecției dar, se consideră să corespundă cu scripticul, cu actele de proprietate puse la dispoziție de către client.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Proprietatea subiect beneficiază pe amplasament de utilitățile principale din rețeaua stradală municipală: energie electrică, apă, canalizare, gaze; nu am făcut investigații privind volumul și calitatea utilitatilor, dar am primit informații privind capacitatea suficientă a acestora.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect.
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu avea cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului și construcțiilor (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, structura fizică a construcțiilor, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului și construcțiilor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Nu am fost informați și nu s-au observat cu ocazia inspecției în teren a existenței de subtraversări (magistrale de apă, canalizare, gaze) și supratraversări de magistrale (energie electrică de înaltă sau medie tensiune).
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la proprietatea de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activele supuse evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței



noastre, a studiilor si informatiilor pe care le-am avut la dispozitie. Aceasta valoare trebuie considerata ca fiind "cea mai buna estimare", in conditiile si ipotezele expuse in raport.

- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport de evaluare își pot pierde valabilitatea.
- În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finantare normala.
- Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situatie juridica clara, libera de sarcini, fara restrictii si neinchiriată.

2.9.2. Ipoteze Speciale Semnificative

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul Ipoteze si Ipoteze Speciale):

"O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

- **In cazul prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale semnificative.**

2.10. Restrictii de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru clientul, proprietarul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și/sau atunci când proprietatea imobiliară a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, a proprietarului si utilizatorul desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (in totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de evaluare, in original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Valoarea de Piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

Dacă de la data evaluării până la data utilizării raportului de evaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport se aplică întregii proprietăți imobiliare și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru proprietarul, clientul și utilizatorul desemnat Primăria Municipiului BISTRITA și numai în formă originală, pentru validitate este necesară semnătura originală.

2.11. Declarația Conformității cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022, cu normele și metodologia recomandată de Anevar, scopul evaluării fiind estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementările și Cadru Legal: conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022:

Standarde Generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii 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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.



2.12. Descrierea Raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a exprima opinia evaluatorilor cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect, fiind un raport de tip explicativ (narativ).

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regăsesc în copie documentele de proprietate ale terenului și construcțiilor, puse la dispoziție de către client, fotografii ale proprietății imobiliare și ale vecinătăților, hărți cu amplasamentul proprietății subiect, informații din piața utilizate (oferte de vânzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordărilor de evaluare).

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspecția integrală a proprietății imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin cost.

În cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin cost**, ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării, de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la:

3.346.600 LEI, echivalent 682.500 EUR (Valoarea nu include T.V.A.)

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 300 "Raportare" și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață. Fișele de calcul sunt prezentate ca și anexe ale raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, prin alocarea valorii pe construcții și terenul aferent.

2.13. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Valorile sunt exprimate în moneda LEI și EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,9038 lei/euro, valabil la data evaluării 25.10.2022.

2.14. Verificarea Raportului de Evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situației Juridice:

Evaluatorul a analizat informațiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara în cele ce urmează:

Extras CF nr.	Nr. Cad:	Descriere Imobil – Partea I:	Adresa Clădire:	Inscrieri Privitoare la Proprietate (Foaie de Proprietate) - Partea II Titularii Dreptului de Proprietate	Inscrieri privitoare la Sarcini – Partea III
Extras CF nr. 85808 Bistrita	85808	Teren Intravilan S= 10.593 mp	Bistrita, strada Drumul Cetății, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud	MUNICIPIUL BISTRITA – Domeniul Public, C.I.F. 4347569, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în baza Act Administrativ nr. 74 din 29.07.2020 emis de Consiliul Județean.	NU SUNT
	85808 -C1	Construcție nr. Niveluri: 2; Suprafața construită la sol: 115 mp; Suprafața desfășurată: 230 mp; Sediu Unitate – Clădire P+1E			
	85808 -C2	Construcție nr. Niveluri: 1; Suprafața construită la sol: 32 mp; Suprafața desfășurată: 32 mp; Post Trafo			



85808 -C3	Construcție nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 21 mp; Suprafata desfasurata: 21 mp; Post Control			
--------------	---	--	--	--

Consider ca Extrasul de Carte Funciara nr. 85808 Bistrita, eliberat de B.C.P.I. Bistrita sub nr. 35768 din 11.08. 2020, anexat, prezinta aceeasi actualitate si la data evaluarii, in caz contrar evaluarea nu este valabila.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situație juridică clară, liberă de sarcini, fără restricții și neînchiriată.

În consecință, situația reală constatată cu ocazia inspecției în teren corespunde cu cea prezentată în raportul de evaluare, în conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat de client.

3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinatati și Localizare

Date despre Aria de Piață

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile este municipiul Bistrița, pentru terenuri pretabile pentru construcții cu utilizare mixtă.

Date despre Oraș

Bistrița este municipiul de reședință al județului Bistrița-Năsăud, cu o populație de aproximativ 75.000 locuitori, ocupă o suprafață de 14.547 ha, format din Bistrita (resedința) și localitățile componente Ghinda, Sărata, Sigmir, Slătinita, Unirea și Viisoara.

Municipiul Bistrița este situat în nord - estul Podișului Transilvaniei, este străbatut de Drumul European E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Distanța față de intrările principale în Municipiul Bistrița este de aproximativ 2.5 km, atât intrarea dinspre Cluj-Napoca, Târgu-Mureș cât și dinspre Vatra Dornei. Distanța din municipiul Bistrița până în municipiul Cluj-Napoca este de aproximativ 120 km, municipiul Vatra Dornei se află la distanța de 80 km iar orașul Năsăud se află la 18 km distanță.

Activitățile economice principale ale municipiului Bistrița sunt: industria constructoare de mașini, industria lemnului, producția de acumulatori auto, industria textilă, producție și prestări servicii.

Date despre Vecinatati

Proprietatea imobiliară analizată beneficiază de învecinare apropiată cu următoarele obiective reprezentative ale zonei:



- RematInvest, SCPI Ultralex SPRL, Supermarket Penny Subcetate, Oficiul Vamal Bistrita-Nasaud, Hotel Flamingo, Schreiner SPA, Sediul Fan Curier, Restaurant Ardealu, Hedro Star, E.ON. Energie Romania SA, SC Polimed Com SRL, etc.

Date despre Zona de Amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă mediană a municipiului Bistrița, din partea de nord - vest a municipiului Bistrita, zona formată din spații administrative, servicii, industriale, comerciale și depozitare, precum de locuințe individuale și colective.

Zonă de amplasare fiind una mediană a municipiului Bistrița, în zonă mai există activități noi de construcție, zona este într-o continuă activitate de construcție pentru activități comerciale, de depozitare și birouri, precum și pentru dezvoltare rezidențială individuală și colectivă.

În zonă mai există puține loturi de terenuri libere, pregătite sau oferite pentru dezvoltare administrativă, servicii, industrială și comercială, de diferite dimensiuni sau de diferite forme, fiind o zonă cu topografie neregulată, parcelele de teren din vecinătăți diferind.

Date despre Localizare

Proprietatea imobiliară subiect este situată în municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, județul Bistrița-Năsăud, la o distanță de cca. 300 m de intersecția cu strada Subcetate.

Accesul la proprietatea subiect se realizează direct din artera principală de circulație Drumul de Centura (Drumul Cetatii), pe partea stângă în sensul de mers spre Cluj Napoca.

Strada Drumul Cetatii, artera principală de circulație care traversează municipiul Bistrita de la est la vest, este o stradă publică amenajată (asfaltată) cu o bandă pe sensul de circulație, are asigurat iluminatul public stradal și are trotuare de acces pietonal pavate.

Amplasamentul proprietății este favorabil, activitățile principale industrie ușoară (nepoluantă), servicii, birouri, depozitare și comerciale din municipiul Bistrita sunt în această zonă, respectiv zona Drumul Cetatii.

3.3. Descrierea Terenului:

Proprietatea imobiliară subiect, respectiv *Teren în suprafața totală de 10.593 mp*, se află în intravilanul municipiului Bistrița, strada Drumul Cetatii, nr. 53, județul Bistrita Nasaud, identificat în Extrasul CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808, subzona mixtă cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții, servicii publice de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe); amplasamentul proprietății subiect se află în Zona UTR 26 M2, conform Certificatului de Urbanism emis de Municipiul Bistrita.

Proprietatea imobiliară analizată beneficiază de învecinare directă cu:

- La Nord-Vest: strada Drumul Cetatii;
- La Sud-Vest: SC Lucrari Drumuri si Poduri SA Bistrita
- La Sud-Est: HEDRO STAR
- La Nord-Est: REMATINVEST.

Accesul la terenul proprietatea subiect în suprafața totală de 10.593 mp se realizează direct din Drumul Cetatii, pe partea stângă în sensul ieșirii din municipiul Bistrita, către orașul Cluj Napoca.

Topografia terenului este plană, forma terenului este aproximativ dreptunghiulară, având o deschidere de cca. 97,33 ml la strada Drumul Cetatii.

Proprietatea subiect are utilitățile principale pe amplasament din rețeaua stradală, proprietate cu toate utilitățile adiacente (energie electrică, apă, canal, gaz).



Proprietatea subiect – Teren în suprafața totală de 10.593 mp, este ocupată parțial de construcții administrative, terenul liber de construcții este amenajat ca și cai de acces betonate, asfaltate și pietruite (având o stare avansată de uzură fizică).

Proprietatea subiect, teren în suprafața de 10.593 mp este împrejmuită parțial, pe latura Nord-Vest (la Drumul Cetatii) cu gard din stalpi și soclu de beton și plase din lemn cu porți de acces auto și pietonal metalice și pe laturile SE și NE cu gard din panouri de beton.

3.4. Descrierea Construcțiilor și Amenajărilor:

La data inspecției și la data evaluării proprietatea imobiliară subiect de tip Teren Intravilan în suprafața totală de 10.593 mp are pe amplasament următoarele Construcții care fac obiectul prezentului raport de evaluare:

* Clădire P+1E: Sediul Unitate (nr. cadastral: 85808-C1)

* Clădire Parter: Post Trafo (nr. cadastral: 85808-C2).

* Clădire Parter: Post Control (nr. cadastral: 85808-C3).

- ocupând o suprafață construită la sol totală de 168 mp.

3.4.1. Descrierea Construcției de tip SEDIU UNITATE în regim P+1E:

Clădirea Sediul Unitate în regim P+1E este identificată cu nr. Cadastral: 85808-C1 în Extrasul CF nr. 85808 Bistrita, a fost edificată în jurul anului 1985, având o Suprafață construită la sol de 115,00 mp și o suprafață construită desfășurată de 230,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Clădire Sediul Unitate în regim P+1E

Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808-C1

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1985		
Modernizare	Nu, Reparatii curente pe parcursul anilor		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	CLADIRE de BIROURI		
Regim de inaltime	Parter + 1 Etaj		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	230,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	115,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,00 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	izolate sub stalpi, din beton armat	
	Structura	stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee	beton armat peste parter si grinzi de lemn peste etaj	
	Inchideri	zidarie din caramida	



	Acoperis	sarpanta din lemn	
	Invelitoare	tigla tip solzisor	
	Pardoseli	mozaic (holuri + casa scarii), gresie (grup sanitar + oficiu), parchet laminat si parchet stejar de tip vechi (birouri)	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Circulatia pe verticala	accesul de la parter la etaj se realizeaza printr-o scara de acces interioara, pe structura din beton armat cu pardoselile din mozaic si balustrada metalica	
	Finisaje interioare	medii: peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple lavabile; placari partial cu faianta in grupul sanitar si oficiu	
	Timplarie exterioara:	usi si ferestre din lemn cu geamuri transparente	
	Timplarie interioara:	usi din lemn cu foaie plina	
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.	
	Termice	instalatie incalzire centrala cu traseu tevi tub henco si corpuri statice calorifere din otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz	
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa - canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoar + wc in grupul sanitar	
	Instalatii gaze	branșamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica, racord la echipamentul centralei termice proprii	

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Sediul Unitate în regim P+1E analizata se afla într-o stare generala tehnica relativ buna, necesita renovare (a se vedea Anexa Fotografii).

3.4.2. Descrierea Constructiei de tip Post Trafo in regim Parter:

Cladirea Post Trafo in regim Parter este identificata cu nr. Cadastral: 85808-C2 in Extrasul CF nr. 85808 Bistrita, a fost edificata în jurul anului 1985, avand o Suprafata construita la sol de 32,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 32,00 mp.



Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Post Trafo in regim Parter
Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808-C2

1. DATE DE IDENTIFICARE

Amplasament	municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud
Data PIF (an construire)	1985
Modernizare	Nu, Reparatii curente pe parcursul anilor

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Utilizare actuala	POST TRAFU
Regim de inaltime	Parter
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	32,00
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	32,00
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 4,00 m

	Specificatie	Descriere caracteristici	
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie	continue din beton simplu	
	Structura	cadre din beton armat	
	Plansee	beton armat	
	Inchideri	zidarie din caramida	
	Acoperis	tip terasa din beton armat cu hidroizolatie	
	Invelitoare	-	
	Pardoseli	beton	
	Compartimentari interioare	fara	
	Finisaje interioare	tencuieli din mortar, driscuite si zugraveli cu vopsele simple in var	
	Timplarie exterioara:	usa acces dubla metalica si ferestre metalice;	
	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor.	
	Termice	lipsa instalatie incalzire centrala	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa racord la retelele de apa - canalizare	

Instalatii gaze	lipsa bransament gaz metan
-----------------	----------------------------

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Post Control în regim Parter analizata se afla într-o stare generala tehnica relativ buna (a se vedea Anexa Fotografii).

3.4.3. Descrierea Constructiei de tip Post Control in regim Parter:

Cladirea Post Control in regim Parter este identificata cu nr. Cadastral: 85808-C3 in Extrasul CF nr. 85808 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1985, avand o Suprafata construita la sol de 21,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 21,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Post Control in regim Parter Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808-C3

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1985		
Modernizare	Nu, Reparatii curente pe parcursul anilor		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	POST CONTROL		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	21,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	21,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 2,50 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	continue din beton armat	
	Structura	zidarie portanta din caramida	
	Plansee	beton armat	
	Inchideri	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	tip terasa din beton armat cu hidroizolatie	
	Invelitoare	-	
	Pardoseli	ciment	
	Compartimentari interioare	fara	
	Finisaje interioare	tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple lavabile	
	Timplarie exterioara:	usa acces metalica tip seif si ferestre din lemn cu geamuri clare;	
	Timplarie interioara:	lipsa	



	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.	
	Termice	lipsa instalatie incalzire centrala; incalzirea se realizeaza cu calorifer electric	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa racord la retelele de apa - canalizare urbane; lipsa obiecte sanitare; lipsa grup sanitar	
	Instalatii gaze	lipsa bransament gaz metan	

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Post Control în regim Parter analizata se afla într-o stare generala tehnica relativ buna, necesita renovare (a se vedea Anexa Fotografii).

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare.

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii impune analiza unui minim de date ale pietei imobiliare din zona in care este amplasata, date care sa caracterizeze dinamica tranzactiilor si sa permita identificarea acelor elemente comune ale tranzactiilor care sa exprime piata la momentul analizei.

Piata este definita ca mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Exista caracteristici speciale care deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor si serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare cu valori ridicate necesita o putere mare de cumparare. Acest lucru determina ca aceste pietele sa fie sensibile la schimbarea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, etc.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pietei este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (*analiza cererii*), pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (*analiza ofertei*) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (*analiza echilibrului*). Analiza pietei pune bazele determinării *cele mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare* și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

In analiza pietei se ține seama de cei patru factori economici interdependenti care creează valoarea proprietății imobiliare: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

Interacțiunea complexa a celor patru factori care creeaza valoarea este reflectata in principiul economic fundamental, *cererea si oferta*.

Analiza de piata a proprietatii imobiliare evaluate s-a realizat utilizand procesul in sase pasi:

4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip administrativ - servicii situata in municipiului Bistrița, strada Drumul Cetatii, nr. 53, Județul Bistrița-Năsăud, compusa din: Teren in suprafata totala de 10.593 mp si Constructii cu amenajări si finisaje, utilități si dotari medii.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliara subiect este situată in zona mediana a municipiului Bistrita, într-o zona orientata in prezent spre servicii, spatii comerciale, birouri, precum si locuinte.

4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitive)

In cazul proprietatii imobiliare subiect, teren cu suprafata totala de 10.593 mp ocupat partial de constructii administrative, am analizat piata specifica a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare administrativ/servicii, amplasate in aceeași zona de amplasare si in zone considerate similare cu cea in care se afla proprietatea subiect, toate din municipiul Bistrita.

In zona Drumul de Centura din municipiul Bistrita, așa cum este denumita cea în care se află proprietatea subiect, acest tip de proprietate este des intalnit, fiind o zona destinata activitatilor productive (nepoluante), comerciale, depozitare și administrative.

In cazul proprietății imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piață, respectiv oferte de vanzari terenuri libere de dimensiuni medii si mari (cuprinse intre 8.600 si 35.126 mp), având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Bistrița, zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare. respectiv: zona "strada Tarpiului – Drumul Cetatii", zona "Libertatii - Macon", zona "Viisoara - RAR", pentru terenuri pretabile pentru constructii administrativ/servicii.



Am analizat amănunțit piața specifică a proprietății imobiliare subiect, unde am găsit un număr mic, dar considerat suficient de oferte de vânzări terenuri libere, precum și detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piață a proprietății subiect; ofertele expuse spre vânzare și închiriere pentru asemenea proprietăți comparabile au fost în număr foarte redus.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, cu caracteristici fizice și economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zonă de amplasare (localizare) a acestora, de suprafață și caracteristicile fizice ale acestora.

4.3. Analiza Cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate față de care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Ponderea cumpărătorilor care cumpără în scop investitional a fost în creștere în perioada anilor 2010-2019, aceștia căutând soluții alternative la dobânzile foarte mici oferite de către bănci.

Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008. Însă, din a doua parte a lunii martie 2020, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități. Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

După ce a început anul 2022 în forță, piața imobiliară e în impas. Războiul din Ucraina și inflația au făcut ca românii să prefere să mai aștepte atunci când vor să achiziționeze în scop investitional. Prețurile par ținute sus în mod artificial, inclusiv prin anunțuri false sau „umflate” pe site-urile de specialitate.

Anul 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani.

Totuși, de remarcat e faptul că cererea a stagnat în ultimul trimestru al anului 2021, iar ca pondere totală din vânzări au scăzut. Pe fondul acestor fenomene, este de așteptat ca în anul 2022 să avem evoluții precum creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare și o scădere a accesibilității achiziționării locuințelor prin credit.

În ceea ce privește cererea, la nivelul municipiului Bistrita, cele mai solicitate zone sunt cele ultracentrale, spațiile aflate pe marile artere. În general, se caută imobile cu acces facil situate și/sau în apropierea mijloacelor de transport în comun care să dețină locuri de parcare.

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”investitorul cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic spre mediu, la nivelul municipiului Bistrita. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii. Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători cu putere mare de cumpărare, care intenționează să

achiziționeze proprietăți similare pentru exploatare în interes propriu sau pentru o dezvoltare cu activitate mixta.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare, chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul municipiului Bistrita, datorita amplasamentului proprietății imobiliare subiect în zonă mediana mixta (administrativ, servicii, microproductie), numărul cumpărătorilor interesați de o achiziție în scop investițional fiind în prezent limitat.

Concluzia este că există cerere pentru terenuri care se pretează pentru construcții administrative, servicii și microproductie în zona analizată.

4.3. Analiza Ofertei Competitive

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 moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Marea majoritate a activitatilor economice din municipiului Bistrita, se desfășoară în zona de amplasare a proprietății subiect.

La nivelul municipiului Bistrita, zonele în care mai există construcții similare sunt: strada Drumul de Centura, strada Simion Mandrescu, strada Calea Clujului, strada Zefirului, strada Tarpiului, strada Industriei, strada Valea Castailor, strada Sigmirului, strada Libertății, zona Viisoara.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare, accesul direct la strada Drumul Centatii, teren intravilan cu suprafața totală de 10.593 mp, cu topografie plană, cu forma regulată, racordat la toate utilitățile necesare (apa, canalizare, energie electrică, gaz), și construcții cu caracter administrativ-servicii.

4.4.1. Analiza Ofertei – Vanzari Terenuri Intravilane libere

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri libere disponibile pentru utilizări mixte situate în zonele mediane ale municipiului Bistrița și cartierele aparținătoare ale municipiului este relativ slab reprezentată în acest moment.

Referitor la terenurile expuse spre vânzare în zona „Drumul de Centura”, terenurile pentru dezvoltare administrativă, servicii, microproductie sunt mai reduse în oferta zonala, motiv pentru care s-a extins aria pieței specifice pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cele ale proprietății subiect, amplasate în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, respectiv zona Tarpiului, zona Libertății, zona Viisoara, toate din municipiului Bistrita.

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemanările și diferențele între proprietățile comparabile, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, localizarea, suprafața, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

În studiul analizei ofertei competitive de proprietăți comparabile cu cea subiect, a fost întocmită Fișa de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piață pentru terenuri intravilane libere, de dimensiuni medii și mari și disponibile pentru dezvoltare administrativ/servicii:



Fisa Colectare Informatii de Piata TERENURI LIBERE
oferite spre VANZARE la data evaluarii in municipiul Bistrita

Nr. crt.	Data anunt	Localizare	Suprafata mp	Pret Eur/ mp	Destinatie / CMBU	Acces	Forma Topo grafie	Utilitati	Restrictii legale	Dreptul de proprietate si conditii de vanzare	Telefon contact	Link
1.	Octombrie 2022	Bistrita, zona Industrială – Comat – Rombat, la o distanta de 50m de Drumul de Centura	1.998 mp	35 eur/ mp	Mixta	Drum de acces privat	Plana/Regulata	e e., apa, canal, gaz in apropierea amplasamentului	fara	deplin	0732/555333 Agentia Imobiliara Activ-Imob	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-industriala-2000-mp-intravilan-zona-comat-1Dp1o1
2.	Septembrie 2022	Bistrita, strada Tarpiului – zona Drumul de Centura	35.126 mp	52 eur/ mp	Mixta	Drum de acces asfaltat	Plana/Regulata	e e., apa, canal, gaz pe amplasament	fara	deplin	0728/288919 Proprietar Mayr Transport	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cartier-rezidential-sau-industrie-1D6w4f.html#af88d1d0b2
3.	Septembrie 2022	Bistrita, zona Macon	8.600 mp	80 eur/ mp	Mixta	Drum de acces asfaltat	Plana/Regulata	e e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0740/908468 Agentia Imobiliara Jeff% Sons Imobiliare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-bistrita-zona-macon-1De1Pk.html
4.	Octombrie 2022	Bistrita, zona Viisoara – langa RAR	15.100 mp	41 eur/ mp	Mixta	Drum de acces asfaltat	Plana/Regulata	e e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0748/617751 Agentia Imobiliara Trust Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-langa-rar-1DsZFj
5.	Septembrie 2022	Bistrita, zona Centura	10.000 mp	27 eur/ mp	Mixta	Drum de acces asfaltat	Plana/Regulata	e e., apa, canal, gaz in apropierea amplasamentului	fara	deplin	0741/673372 Agentia Imobiliara Direkt Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centura-1-ha-1Dinfn.html#31088c5ea1

Ofertele de vanzare pentru Terenuri libere – Proprietatile Comparabile sunt prezentate detaliat in cadrul *Anexei – Oferte de vanzare Terenuri*.

Comparând proprietățile considerate similare cu proprietatea subiect, observăm că aria pieței este extinsa si spre alte zone, considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare si al localizării pe harta municipiului Bistrita.

S-au găsit ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar mai mare de terenuri pretabile pentru dezvoltari administrative, servicii si industriale, 3 dintre ele fiind mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafețele între 8.600 mp - 35.126 mp se încadrează în jurul valorilor de 41 euro/mp - 80 euro/mp în functie de localizare, suprafața terenului, tipul drumului de acces, utilități disponibile, forma sau situație juridică.

4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere și Oferta

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Influența cea mai mare asupra acestui segment al pieței imobiliare o are starea economiei naționale și locale.

Începutul anului 2022 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocată de COVID 19 și a izbucnirii războiului din Ucraina. Instituirea distanțării sociale și multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară rezidențială, nu au fost ocolite.

O analiză punctuală ne arată că există semne evidente de încetinire a numărului de tranzacții.

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor.

În urma concluziilor desprinse în capitoul de definire a pieței, este posibil ca în viitorul apropiat să se producă modificări semnificative în ceea ce privește dinamica pieței.

Analizând piața imobiliară a proprietăților cu utilizare mixtă în zona analizată și în zonele considerate similare se găsesc un număr redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare și la închiriere.

Piața preferă într-un număr mai mic proprietăți de tipul proprietății subiect, puterea efectivă de cumpărare fiind în cea mai mare parte reprezentată de investitori cu putere mare de cumpărare (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți similare pentru utilizare proprie (inclusiv închiriere) sau pentru o posibilă dezvoltare cu utilizare mixtă administrativ-servicii, ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

La data evaluării, oferta pe piață este mai mare decât cererea și putem spune că avem o piață a cumpărătorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate teren și construcții administrative se va utiliza abordarea prin cost.

4.6. Previziunea Absorbției Proprietății Subiect în Piață

Proprietatea subiect are câteva caracteristici pentru care participanții de pe piață o apreciază: zona de amplasare și accesul direct la strada Drumul Cetății, suprafața mare pentru teren și construcții cu utilizare administrativ - servicii.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioadă de cca. 12 – 24 luni, (în condiții normale și după un marketing adecvat), la o valoare de piață conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, ar putea fi tranzacționată.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordării de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, ca fiind: *„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață. Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață, care este

focalizat asupra proprietatii în cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile: „*Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.*”

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări, în cazul proprietății imobiliare constând din teren și construcții administrativ-servicii, se va lua în calcul numai varianta:

* *cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber*

Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- * *legal permisa* (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- * *fizic posibilă* (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- * *financiar fezabilă* (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- * *maxim productivă* (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Cea mai bună utilizare a Terenului Considerat a fi Liber

Proprietatea imobiliară analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața totală de 10.593 mp, situată în zona mediana a municipiului Bistrita, subzona mixta ce cuprinde institutii, servicii publice de interes general și echipamente publice, activitati productive nepoluante și locuinte cu înaltă maximă P+4 niveluri; amplasamentul proprietății subiect se afla în Zona UTR 26 M2 – zona B de impozitare, conform Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Bistrita.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinată de situația terenului considerat a fi liber, după care vom stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: *permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.*

În cadrul analizei pieței în zona Drumul Cetatii al municipiului Bistrita, și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atât terenuri construite, dar și câteva loturi de terenuri libere.

Utilizări Probabile în mod Rezonabil

Date despre terenurile construite și terenurile libere de pe strada Drumul Cetatii și de pe străzile din imediata apropiere:

- În zona Drumul De Centura, predomină construcțiile de tip administrativ, comercial, servicii și industriale (nepoluante).
- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni medii (cca. 1.000 mp) sunt ocupate clădiri comerciale și administrative, dar și de locuințe unifamiliale de tip Parter, P+1E, P+M;
- În împrejurimi există și parcele de terenuri libere cu suprafețe de peste 1.000 mp, care pot fi parcelate și tranzacționate, cele mai multe destinate celor care doresc să-și edifice o locuință;
- S-au identificat câteva amplasamente în curs de dezvoltare, pe străzile adiacente, pe acestea urmând a fi edificate locuințe unifamiliale cu regim Parter, P+M și P+1E; cele mai multe dintre aceste construcții sunt realizate direct de către proprietarii terenurilor (familii care doresc să-și edifice locuințe, de obicei în regie proprie);
- S-au identificat de asemenea și amplasamente în curs de dezvoltare, atât la strada Drumul Cetatii cât și pe străzile adiacente, pe acestea urmând a fi edificate locuințe colective cu regim P+4E

Astfel constatăm următoarele:

- O utilizare industrială pentru activități productive nepoluante, este permisă legal, este posibilă fizic, dar nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți industriale în zona analizată, datorită reglementărilor urbanistice pentru utilizări industriale;
- O utilizare rezidențială, atât unifamilială, cât și colectivă, este posibilă fizic, permisă legal, dar nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți rezidențiale în zona analizată, datorită traficului intens de pe strada Drumul Cetății;
- O utilizare servicii, comercială și administrativă este permisă legal, posibilă fizic și este fezabilă financiar, deoarece există cerere pentru asemenea proprietăți în zona analizată.

În urma acestor concluzii, rezulta următoarele:

Utilizare probabilă este cea de proprietate administrativ - servicii.

Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Utilizarea ca proprietate administrativ - servicii este *probabilă în mod rezonabil*.

În continuare vom trece utilizarea menționată anterior prin toate cele patru teste:

Testul de Permisivitate Legală

Pentru a verifica dacă utilizarea administrativ - servicii este *permisă legal*, având la dispoziție Certificatul de Urbanism, amplasamentul proprietății subiect se află în subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii publice de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri.

De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea administrativ - servicii.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea administrativ - servicii *este permisă legal*.

Nu s-au identificat nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru Posibilitatea Fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților disponibile pe amplasament (energie electrică, apă – canalizare, gaz) și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unor construcții administrativ - servicii, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea administrativ - servicii *este fizic posibilă*.

Nu s-au identificat niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

De asemenea, se considera că nu există teren în exces sau în surplus.

Testul Fezabilității Financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea unor construcții administrativ - servicii cu regim de înălțime de până la P+4E.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor sunt în regim de înălțime de maxim P+4E. Datorită acestui aspect considerăm că *construcțiile posibile și permise tipic* sunt de tip P+4E și cu finisaje moderne.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind pe amplasament.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este *fezabilă financiar*.

O astfel de utilizare poate fi *realizată imediat* și se poate *mentine pe termen lung*.

Testul Valorii Maxime

Intrucat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare (teren considerat liber), având in vedere cele mai sus meționate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliata analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim profitabila pentru proprietatea subiect este utilizarea administrativ - servicii.

Concluziile analizei Celei Mai Bune Utilizări in varianta de Teren considerat a fi Liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor constructii cu caracter administrativ - servicii în regim de pana la P+4E;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice constructii administrativ - servicii, pe care sa le utilizeze pentru activitatea proprie, si într-un număr mai redus, investitorii care doresc să edifice constructii similare, după care să le vândă pentru a marca un profit;
- Dezvoltarea ideală este de construcții administrativ - servicii cu regim de inaltime de pana la P+4E si cu finisaje moderne;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind pe amplasament.

Astfel concluzionam următoarele:

In concluzie, tinand cont de tipul proprietatii subiect, având in vedere cele mai sus meționate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliata analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim productiva este utilizarea curenta, respectiv **proprietate administrativ - servicii**.

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

Pentru a obtine valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute si aplicate.

În evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să se tină cont de cei patru factori care creează valoarea acestora: **utilitatea, raritatea, dorinta si puterea de cumpărare**.

Principiile importante ale evaluării care determină functionarea pietei sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia, echilibrul si factorii externi.

Conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Editia 2022 – SEV 100 Cadrul General** „pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparatia directa),
- abordarea prin venit si
- abordarea prin cost.



În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin Cost a fost utilizată ca baza de alocare a valorii pe construcții și teren.
- Abordarea prin Piață nu a fost utilizată a putea estima valoarea de piață prin această metodă, datorită diferențelor multiple între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile.
- Abordarea prin Venit nu a fost utilizată deoarece proprietățile comparabile sunt în număr foarte redus.

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului considerat a fi liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- *Metoda Comparatiei Directe*
- *Metode Alternative:*
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizării venitului
- ✓ *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
- ✓ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
- ✓ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.*

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect al evaluării s-a aplicat *Comparatia Directă*, fiind *cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile*.

Comparatia directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelor, redată prin așa numitele „elemente de comparație”, diferențe care au impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

6.2. Abordarea prin Piață (Comparatia Directă)

Valoarea de Piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip administrativ, servicii, activități productive nepoluante și locuințe cu regim de înălțime de maxim P+4E.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparație, care se utilizează în mod frecvent, constă în prețul de vânzare pe metru pătrat.

Pentru determinarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarea abordare în evaluare: **Abordarea prin Piață.**

Abordarea prin Piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile) este **“procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate”**.

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

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile:

„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele 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. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”

Metoda Comparatiei Directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

• **Tehnicile cantitative:**

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

• **Tehnicile calitative:**

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

Etapele Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

Valoarea de Piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții și oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- ✓ Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt



reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

- ✓ Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a prețurilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv preț/mp).
- ✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- ✓ Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- ✓ Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- ✓ Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

- dreptul de proprietate transmis
- restricții legale (reglementare urbanistică)
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:

- localizarea

Caracteristicile fizice:

- Suprafața (mp)
- Destinația (utilizarea terenului)
- Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
- Topografie/Relief
- Utilități disponibile
- Forma în plan & Deschidere.



La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mai mare de terenuri pretabile pentru dezvoltări administrative - servicii, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate pe strada Tarpiului, strada DN 17 - zona Macon, zona Viisoara - RAR, zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, toate din municipiul Bistrița.

Informatiile obtinute au fost introduse in Grila Datelor de Piata, mai jos prezentata:

Grila Datelor de Piata - Prezentarea Proprietatilor

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila E
Suprafată (mp)	10.593	35.126	8.600	15.100
Pret ofertă / vânzare (€/mp)		52	80	41
Tipul Comparabilei (tranzactiei/ofertă)		oferta	oferta	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Conditii de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Bistrita, Strada Drumul Cetatii, nr. 53	Bistrita, zona Drumul de Centura, strada Tarpiului	Bistrita, zona Macon	Bistrita, zona Viisoara, langa RAR
Destinatia (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ construibil/ mixta	intravilan/ construibil/ mixta	intravilan/ construibil/ mixta	intravilan/ construibil/ mixta
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltata, strada cu caracter principal	stradă asfaltata, strada cu caracter principal	stradă asfaltata, strada cu caracter principal	stradă asfaltata, strada cu caracter principal
Topografie/Relief	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz pe amplasament	energie electrica, apa, canalizare, gaz pe amplasament	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului
Forma în plan și deschidere	Regulată/ Favorabila construirii/ front la strada 97.33 ml	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii / front la strada de cca. 28 ml

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)



În analiza proprietății subiect în raport cu proprietățile comparabile alese vom utiliza **Tehnici analitice cantitative**, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

Pe parcursul aplicării analizei comparative, în cazul prezent s-au folosit tehnicile cantitative, investigate prin:

- **analiza datelor secundare** – reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu în general, cât mai multe informații din piața imobiliară.

Informații cu privire la proprietățile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atașate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

Grila Datelor de Piața – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piața

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafață (mp)	10593	35126	8600	15100	
Preț de ofertă (€/mp)		52	80	41	
Elemente Specifice Tranzacționării					
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă	
Marjă de negociere din piața specifică (%)		10%	10%	10%	
Cuantum ajustare (€/mp)		5	8	4	
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		47	72	37	
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	
Preț ajustat (€/mp)		47	72	37	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	
Preț ajustat (€/mp)		47	72	37	
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	
Preț ajustat (€/mp)		47	72	37	
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	
Preț ajustat (€/mp)		47	72	37	



Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0		
Preț ajustat (€/mp)		47	72	37		
Elemente Specifice Proprietății						
Localizare	Bistrita, Strada Drumul Cetatii, nr. 53	Bistrita, zona Drumul de Centura, strada Tapiului	Bistrita, zona Macon	Bistrita, zona Viisoara, langa RAR		
Comparativ cu subiectul		similar	superior	inferior		
Cuantum ajustare (%)		0%	-20%	30%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-14,40	11,10		
Preț ajustat (€/mp)		47	58	48		
Caracteristici Fizice						
Suprafață (mp)	10593	35126	8600	15100		
Cuantum ajustare (%)		15%	-5%	5%		
Cuantum ajustare (€/mp)		7	-3	2		
Preț ajustat (€/mp)		54	55	51		
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta	intravilan/ mixta	intravilan/ mixta	intravilan/ mixta		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00		
Preț ajustat (€/mp)		54	55	51		
Amenajări exterioare	stradă asfaltata de tip principal	stradă asfaltata de tip principal	stradă asfaltata de tip principal	stradă asfaltata de tip principal		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0		
Preț ajustat (€/mp)		54	55	51		
Topografie/Relief	plana	plana	plana	plana		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0		
Preț ajustat (€/mp)		54	55	51		
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului		
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	5%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	3,6	1,9		
Preț ajustat (€/mp)		54	58	52		
Forma în plan & deschidere	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii		
Cuantum ajustare (%)		10%	0%	10%		

Cuantum ajustare (€/mp)		4,7	0,0	3,7		
Preț ajustat (€/mp)		59	58	56		
Total ajustare caracteristici fizice %		25,0%	10,0%	20,0%		
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		12	6	8		
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	constructii demolabile cca 1200 mp	nu	nu		
Cuantum ajustare (%)		2%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		1	0	0		
Preț ajustat (€/mp)		59	58	56		
Preț ajustat (€/mp)		59	58	56		
Ajustare totală brută absolută		12	21	19		
Ajustare totală procentuală absolută		27%	30%	50%		
Numărul de ajustări		3	3	4		
Valoarea de Piață: 59 €/mp	624.987 €					

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară **COMPARABILĂ A**, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Marja de Negociere:

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți, având calitatea de agenți imobiliari și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere în jur de 10%, discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. (Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile).

Aplicarea Ajustărilor:

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, forma în plan/deschidere, cheltuieli imediat următoare după cuparare. Toate ajustările din Grila Datelor de Piață aplicate prețurilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare și au argumentate astfel:

➤ Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării: „**drept de proprietate transmis**”, „**restricții legale (reglementare urbanistică)**”, „**condiții de finanțare**”, „**condiții de vânzare**”, „**condiții de piață**”, pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt considerate similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.



Ajustarea pentru "Localizare".

Ajustările pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustările se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatea comparabila A situata in Bistrita, zona Drumul de Centura – strada Tarpiului nu s-a aplicat ajustare pentru localizare (proprietate comparabila localizata in zona considerata similara cu cea a proprietatii subiect).

Pentru proprietatea comparabila B situata in Bistrita, zona Macon s-a aplicat o ajustare negativa de -20% (proprietate comparabila localizata in zona considerata superioara (mai favorabila) proprietatii subiect).

Pentru proprietatea comparabila C situata in Bistrita, zona Viisoara, langa RAR s-a aplicat o ajustare pozitiva de 30% (proprietate comparabila localizata in zona considerata inferioara proprietatii subiect (mai putin favorabila)).

Ajustarea aplicată se bazează pe diferența procentuală percepută de piață pentru zone mai mult sau mai puțin favorabile.

Pentru "Suprafata" s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 15% (pentru suprafata cu mult mai mare fata de cea a proprietatii subiect);

Proprietatea comparabila B a fost ajustata negativ cu -5% (pentru suprafata mai mica fata de cea a proprietatii subiect);

Proprietatea comparabila C a fost ajustata pozitiv cu 5% (pentru suprafata mai mare fata de cea a proprietatii subiect);

Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, astfel ca proprietatile comparabile de suprafete mai mici sunt mai usor tranzactionate, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.

Pentru "Destinatie"

Nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, B si C, deoarece acestea au utilizari considerate similare cu proprietatea subiect.

Ajustarea pentru "Amenajari exterioare ale drumurilor de acces"

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustările se exprima, de regula, procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate tipului de drum de acces catre aceasta.

Pentru proprietățile comparabile A, B si C nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul sunt drumuri amenajate (asfaltate) de tip principal, similare cu cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru "Topografie/Relief".

Pentru proprietatile comparabile A, B si C nu au fost necesare ajustari ale preturilor, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație.



Pentru "Utilitati Disponibile"

Nu au fost aplicate ajustări ale pretului proprietatii comparabile A, deoarece aceasta proprietate comparabila are utilitățile principale pe amplasament; proprietatea subiect fiind analizata ca avand utilitatile principale: energie electrica, apa și canalizare, gaz pe amplasament.

Pentru proprietatile comparabile B si C s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 5% pentru fiecare, proprietati comparabile cu utilitatile principale disponibile la limita amplasamentului.

Pentru "Forma in Plan & Deschidere"

Nu s-au aplicat ajustari pretului proprietatii comparabile B, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

Pentru proprietatile comparabile A si C s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 10% pentru fiecare, proprietati comparabile cu deschiderile la caile de acces mai mici in raport cu suprafetele acestora.

Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil"

Nu au fost necesare ajustări ale preturilor proprietăților comparabile B și C, deoarece acestea sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect (analizat în ipoteza de teren considerat a fi liber).

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 1,5%, pentru a tine cont de necesitatea demolarii constructiilor identificate pe teren; nivelul ajustarii are în vedere suprafata acestora și costul mediu identificat la nivelul pietei – 25 eur/mp/Acd.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si quantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si quantumul mic indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este asemanatoare cu proprietatea subiect.

Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "Proprietatea Comparabila A" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (27,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (3), rezultand o valoare de piata unitara de **59 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a terenului considerat a fi liber în suprafata totala de **10.593 mp** analizat este:
 $10.593 \text{ mp} \times 59 \text{ euro/mp} = 624.987 \text{ euro}$, rotunjit **625.000 euro echivalent 3.064.800 lei**,
la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile A.

6.3. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substituției, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile sa fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren și construcție*. Acesta *defalcare* este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri.



Procedura Abordării prin Cost:

- Se estimează costul realizării unui substitut al construcției existente
- Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al construcției), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierea acestora.
- Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

Valoarea Clădirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + depreciere funcțională + depreciere externă).

Etapile parcurse în aplicarea Abordării prin Cost în cazul proprietății imobiliare subiect, TEREN cu suprafața totală de 10.593 mp și CONSTRUCȚII

Etapă I – Evaluarea Terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 10.593 mp

Se presupune ca *terenul considerat a fi liber*, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior *prin metoda comparației directe*, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza prețurilor în funcție de criteriul de comparație preț/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizată și în zone similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare. Ținând cont de elementele de comparație precum localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost *estimată valoarea de piață unitară a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 10.593 mp la 59 euro/mp, echivalent 625.000 euro.*

Etapă II – Stabilirea Tipului de Cost Adekvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirilor, se considera ca cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acestora;
- ✓ documentarea privind clădirile care urmează a fi evaluate, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale construcțiilor;
- ✓ cercetarea clădirilor la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subsansamblor componente;
- ✓ s-a efectuat încadrarea clădirilor într-unul din cataloagele de evaluare;
- ✓ s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;

- ✓ s-a calculat valoarea unitara si totala la nivelul de preturi de catalog;
- ✓ calculul costului de inlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafetele construite desfasurate totale ale cladirilor;
- ✓ s-a actualizat valoarea de inlocuire conform precizarilor prezentate mai sus;
- ✓ s-a stabilit valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierei fizice care au afectat constructiile; deprecierea functionala nu s-a aplicat, cladirea analizata corespunde din punct de vedere al compartimentarii si al functionalitatii; deprecierea externa nu s-a aplicat.
- ✓ estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

In procedura de estimare a Costului de Inlocuire s-a utilizat urmatoarea sursa de costuri unitare:

* **SURSA:** *Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, Cataloagele elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995).*

Aceste cataloage contin, de obicei, costurile constructiilor si ale instalatiilor functionale si furnizeaza ajustarile pentru diverse elemente constructive (calitatea finisajelor, materiale pardoseli, instalatii suplimentare, etc.).

Indicatorii valorii de inlocuire cuprind toate lucrarile de baza: fundatii, pereti, planseu, acoperis, finisaje si instalatii. Pentru ca valoarea de inlocuire sa fie stabilita cat mai just, fisele de indicatori contin termeni de corectie de care trebuie sa se tina seama la stabilirea valorii de inlocuire, functie de unele caracteristici sau dotari diferite de cele care au fost luate in considerare la stabilirea indicatorilor de baza.

Pentru a estima valoarea de inlocuire actuala se aplica indicii de reactualizare pe trim. I 2022 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1965.

Calculul valorilor costului de inlocuire pentru constructiile subiect, descrise mai sus, sunt prezentate in baza *Fiselor de Calcul nr. 1 – 3, anexate.*

Etapa a IV-a - Estimarea Profitului sau Stimulentului Dezvoltatorului

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar este foarte greu de cuantificat într-o piață care e într-o mișcare continua.

Din informațiile obținute de la diverse firme de specialitate, care isi desfasoara activitatea pe plan local in municipiul Bistrita, în funcție de zonă, de raportul cerere – ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, profitul dezvoltatorului imobiliar se incadreaza in intervalul 10-15%.

Etapa a V - a - Estimarea Deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o

pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea Fizică a construcțiilor a fost estimată ca efect al vechimii acestora și al utilizării în condiții normale, respectiv uzura generată de folosirea regulată a construcțiilor și de impactul factorilor atmosferici asupra acestora, conform fișe de calcul anexate.

Deprecierea funcțională => o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea funcțională a construcțiilor: nu a fost aplicată, nefiind constatate deficiențe ale construcțiilor, a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcțiilor.

Deprecierea externă (economică) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului sau vecinătăților. Pe piață se constată o formă de depreciere economică specifică proprietății imobiliare subiect cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Analizând informațiile de piață, în condițiile pieței actuale, afectată de criza economică financiară națională și mondială, în funcție de zonă (la nivelul județului Bistrița - Năsăud), în funcție de raportul cerere - ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, consider faptul că un procent de 30% depreciere externă reprezintă o valoare rezonabilă.

Etapa a VII - a - Scăderea Deprecierilor din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale => estimare a costului de înlocuire net.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost, care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire al unui activ nou din care se scad deprecierea fizică și orice alte forme relevante de depreciere.



**TABEL CENTRALIZATOR CU VALORILE OBTINUTE PRIN
ABORDAREA PRIN COST**

Denumire Cladire	Nr. Cadastral	Scd mp	C.I.B. LEI	Depre- ciere Fizica Lei/ %	Depre- ciere Externa Lei/ %	C.I.N. LEI	Valoarea de Piata LEI (rotunjit)
Clădire P+1E: Sediu Unitate	85808-C1	230,0	524.995	199.498 38%	97.649 30%	227.848	227.800
Clădire Parter: Post Trafo	85808-C2	32,00	79.795	39.897 50%	11.969 30%	27.928	27.900
Clădire Parter: Post Control	85808-C3	21,00	74.538	37.269 50%	11.181 30%	26.088	26.100
TOTAL CONSTRUCTII							281.800 LEI 57.500 EURO

Etapă a VIII - a - Adăugarea Valorii Terenului la Costul de Înlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament ⇒ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat *valoarea estimată a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 10.593 mp de 625.000 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.



Metodologia de Calcul pentru estimarea *Valorii de Piata prin Abordarea prin Cost pentru Proprietatea Imobiliara: CONSTRUCTII Administrative* si Teren in suprafata totala de 10.593 mp, este prezentată mai jos:

Construcții Administrative				
Suprafata Construita Desfasurata Totala (mp)				283,00 mp
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CONSTRUCTII (LEI)				679.328 LEI
* Depreciere Fizica Constructii (Lei)				276.664 LEI
* Depreciere functionala Dfunct Constructii (Lei)				0
* Depreciere externa Dext Constructii (%)				30%
* Depreciere externa Dext Constructii (Lei)				120.799 LEI
Cost Inlocuire Net C.I.N. TOTAL CONSTRUCTII (LEI)				rotunjit 281.800 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTII (LEI)				281.800 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTII (EUR)				57.500 EUR
Suprafata Teren (mp)				10.593 mp
Valoarea de Piata unitara Teren (EUR/mp)				59
Valoarea de Piata TEREN (EUR)				625.000 EUR
Valoarea de Piata TEREN (LEI)				3.064.800 LEI
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 10.593 mp + CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE				682.500 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 10.593 mp + CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE				3.346.600 RON

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **TEREN INTRAVILAN** in suprafata totala de 10.593 mp si **CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE**, *estimata prin Abordarea prin Cost este:*

3.346.600 LEI, echivalent 682.500 EUR

Partea a VII – a – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza Rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Într-o piață foarte dinamica și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai buna decât o singură valoare.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

In cadrul acestui capitol se stabileste **Valoarea de Piata**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Adecvarea, Precizia, Cantitatea si Calitatea Informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Adecvarea – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și Calitatea Informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. Intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Analiza Rezultatelor si Valorile obtinute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:

I. Abordarea prin Cost

$V_{\text{cost}} = 3.346.600 \text{ LEI, echivalent } 682.500 \text{ EUR}$

Adecvata: DA - utilizata pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor specializate (care nu se tranzactioneaza frecvent pe piata) si utilizata ca baza de alocare a valorii pe constructii si teren.

Precisa: DA - suprafetele au fost luate din documentele puse la dispozitie de catre client, costurile unitare si calculele au fost efectuate pe baza Cataloagelor Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995). Datele si calculele se considera corecte.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: Buna - Sursa informatiilor pentru costuri unitare este unica, dar de incredere si satisface criteriul "cantitatea si calitatea informatiilor".

II. Abordarea prin Venit

-

Adecvata: NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: NU.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: insuficiente.

III. Abordarea prin Piata

-

Adecvata: NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: NU.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: insuficiente.

În cadrul Abordării prin Cost consider că, atât precizia și adecvarea, cât și calitatea și cantitatea informațiilor au fost bune.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor detinute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca:

Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este **Abordarea prin Cost**.



7.2. Concluzia asupra Valorii

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, analizând valorile obținute prin *abordarea prin cost*, care este fundamentată pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei, în opinia evaluatorului:

Valoarea de Piață a proprietății imobiliare evaluate, obținută în urma aplicării Abordării prin Cost, considerată cea mai adecvată, ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării și de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, este:

$$V_{\text{cost}} = \mathbf{3.346.600 \text{ LEI, echivalent } 682.500 \text{ EUR}}$$

- *Cursul valutar utilizat este de 4,9038 lei/euro, valabil la data evaluării 25.10.2022.*

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare, fiind o valoare obținută prin Abordarea prin Cost, motivată de nivelul preturilor pe piața imobiliară a municipiului Bistrița, ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării și de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentată include valoarea terenului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- *Pretul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției.*

Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabilă 2022

Bistrița: 25 Octombrie 2022



ANEXE:

- **Acte de Proprietate:**

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808 (teren intravilan S= 10.593 mp), nr. Cadastral: 85808-C1 (Cladire P+IE: Sediul Unitate), nr. Cadastral: 85808-C2 (post trafo), nr. Cadastral: 85808-C3 (post control), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 35768 din 11.08.2020.
- Certificat de Urbanism nr. 104167 din 20.10.2022.

- **Surse de informatii:**

- **Anexa:** Fotografii Proprietate Imobiliara, Vecinatati
- **Anexa:** Harti Amplasament proprietate (google maps, ancpi)
- **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Vanzare Terenuri
- **Anexa:** Regulament local de Urbanism – Reglementari pe UTR Municipiul Bistrita.

- **Fise de calcul nr. 1 – 3 Constructii – Abordarea prin Cost**

Intocmit,
Ing. BALC IOAN – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 25 Octombrie 2022



Fotografii

PROPRIETATE IMOBILIARA evaluata:

**Cladire in regim P+1E: Sediul Unitate, Cladiri in regim Parter: Post Trafo si Post Control si
TEREN INTRAVILAN $S_{total} = 10.593$ mp**

situata in municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud

Foto Amplasament si vecinatati







Foto Cladire in regim P+1E: SEDIU UNITATE – vedere din exterior





Foto Cladire in regim P+1E: SEDIU UNITATE – vedere din interior







Foto Cladire POST CONTROL

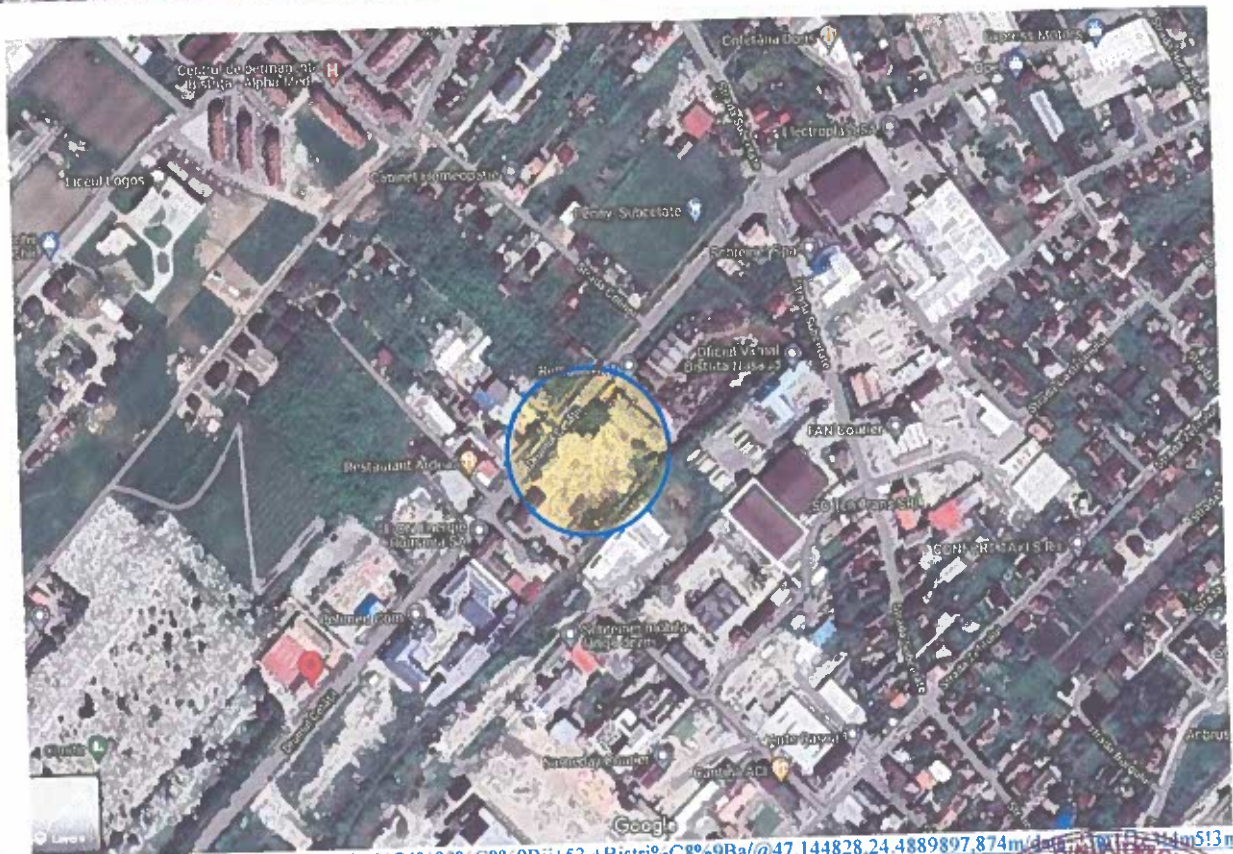
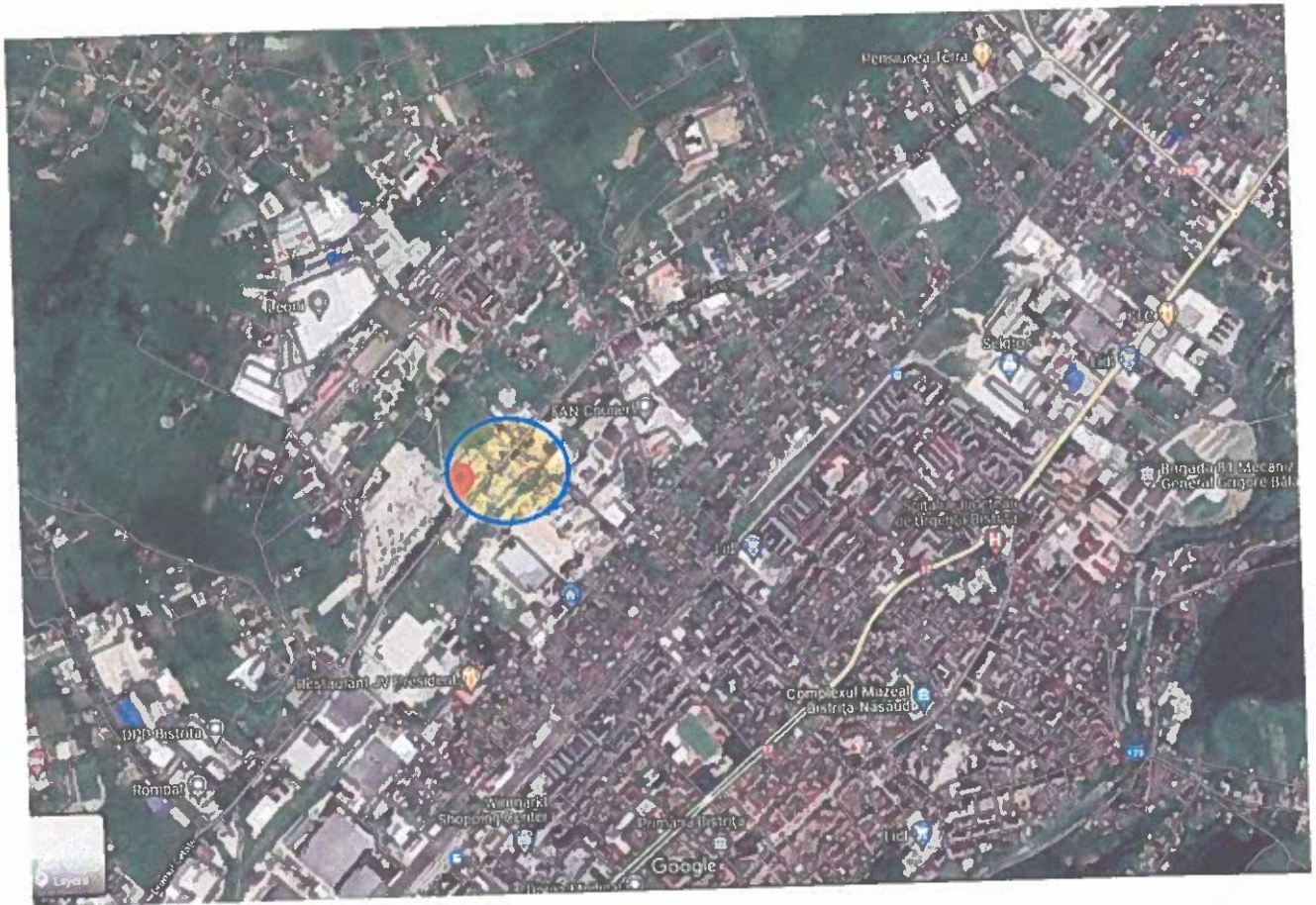


Foto Cladire POST TRAFU



ANEXA

Identificare TEREN in suprafața de 10.593 mp cu Cladiri Administrative conform Google Maps
Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita Nasaud

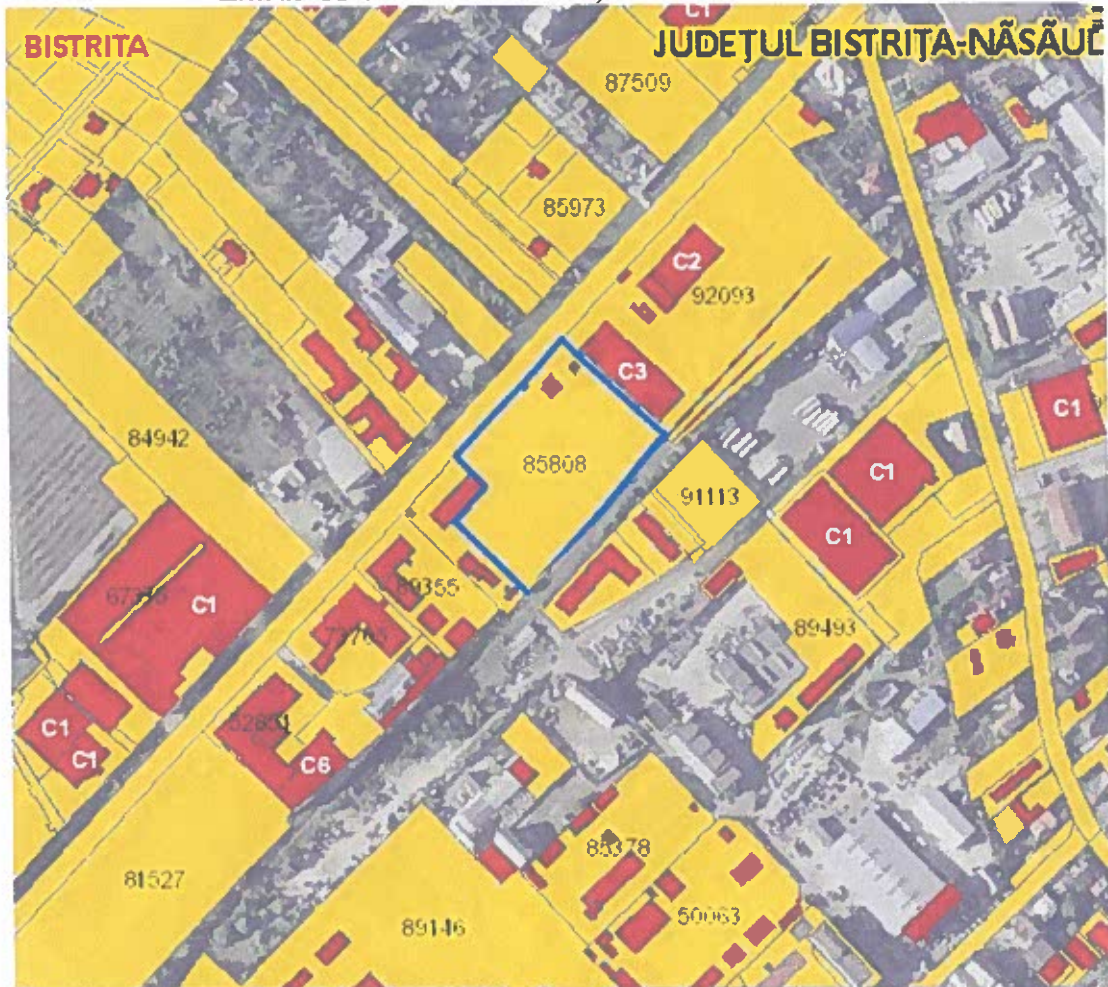


<https://www.google.com/maps/place/Drumul+Cet%C4%83%C8%9Bii+53,+Bistrita%C8%9Ba/@47.144828,24.4889897,874m/data=!3m1!1e3!1m513m4!1s0x4749f704da7fc1e3:0x1538e5253bc5ae39:8m2!3d47.1424953!4d24.4846812>

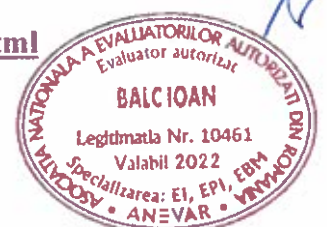


ANEXA:

Identificare TEREN in suprafața de 10.593 mp cu Cladiri Administrative conform Geoportal ANCP
Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. Cadastral: 85808



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI BISTRITA

Oferta de Vanzare nr. 1:

www.storia.ro/oferta/teren-zona-industriala-2000-mp-intravilan-zona-comat-idp1oT

Booking.com AliExpress eMAG

Opera your everyday browser? How do I do that?

storia Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Creditare - Carticica de bir

Cont Ioana-Adelina
0742 829 546

Activ Imob

[← Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Strada Poligonului > Teren Zona Industriala- 2000 mp- Intra



**ACTIV IMOB - CASA te
bucuri**

0732 555 333

Strada Maximilian Popper nr. 33
Sector 3 Piata Romana Sectorul
Bucuresti (Izba)

Teren Zona Industriala- 2000 mp- Intravilan- Zona Comat

3 500 €

Bistrita-Nasaud (judet), Strada Poligonului null, Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita, Bistrita-Nasaud (judet)

2 €/m²

Rata estimata:
76 RON /luna

Avans:
2.599 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata **1.998 m²**
 Inclinatie [cere informatii](#)
 Vizionare la distanta [cere informatii](#)

Tip teren [cere informatii](#)
 Securitate [cere informatii](#)
 Tip vanzator **agentie**



Oferta de Vanzare nr. 3:

www.olx.ro/Oferta-de-vanzare-teren-intravilan-bistrita-zona-macon-21754802.html

Booking.com Airbnb eMAG

Be Opera your everyday browser? How do you like it?



FIRMA ①



Jeff&Sons Imobiliare

PECEK 1st August 2016
4-08-2016 08:00

074 090 8468

Trimite mesaj

Ma multe anunturi a e acestu vanzator >

LOCALIZARE



Bistrita,
Eisritu-Nasaud



Pozna 10 septembrie 2022

Teren Intravilan. Bistrita zona Macon

8 000 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Firma

Extravilan / Intravilan, intravilan

Suprafata utila: 8 600 m²

DESCRIERE

Vindem teren intravilan situat intr-o zona mixta pentru constructii Bistrita partea de jos a orasului

Disponem de doua parcele de

- 29 ani apx 13,5x214 m

- 57 ani apx 28x203 m

Toate utilitatile langa teren

Pretabil pentru afacere sau biocru

Pret 8000€ /m 07*****68

ID 21754802

Publicat la 2252

Raporteaza

Fotografii:



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-bistrita-zona-macon-IDeIPk.html>

Oferta de Vanzare nr. 4:

www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-langa-rar-1DsZFj

Booking.com AliExpress eMAG

Like Opera your everyday browser? How do I do that?

storia



Дня України

Anunturi

Ansambluri rezidentiale

Companii

Blog

Creditare

Carticica de

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Viisoara > Teren intravilan, Viisoara langa RAR



Teren Intravilan, Viisoara langa RAR

Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita, Bistrita-Nasaud (judet)

625 000 €

41 €/m²

Rata estimata:
13.591 RON /luna

Avans:
464.063 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata 15.100 m²

Inclinatie [cere informatii](#)

Vizionare la distanta [cere informatii](#)

Tip teren [cere informatii](#)

Securitate [cere informatii](#)

Tip vanzator [agentie](#)

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera spre vanzare teren intravilan situat in cartier Viisoara reper R.A.R. Terenul are o suprafata de 15100 mp (151 Aril) are forma literei "L" cu acces direct din DN 17 si o deschidere de 28 m. Utilitatile (electricitate, apa, canalizare) sunt la limita de proprietate. Terenul nu se parceleaza.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.



Valentin Simionca
0743 757 159

Trust Imobiliare
0748 617 751

Strada Soporului nr. 8 Bloc
C.sc.2ap.52 Cluj-Napoca, Cluj
(localitate)



Comisionul agentiei este 2 % din valoarea tranzactiei.
TRUST IMOBILIARE

Particularitati

Tipul structurii

fara informatie

Conditii

fara informatie

Caracteristici

fara informatie

Securitate

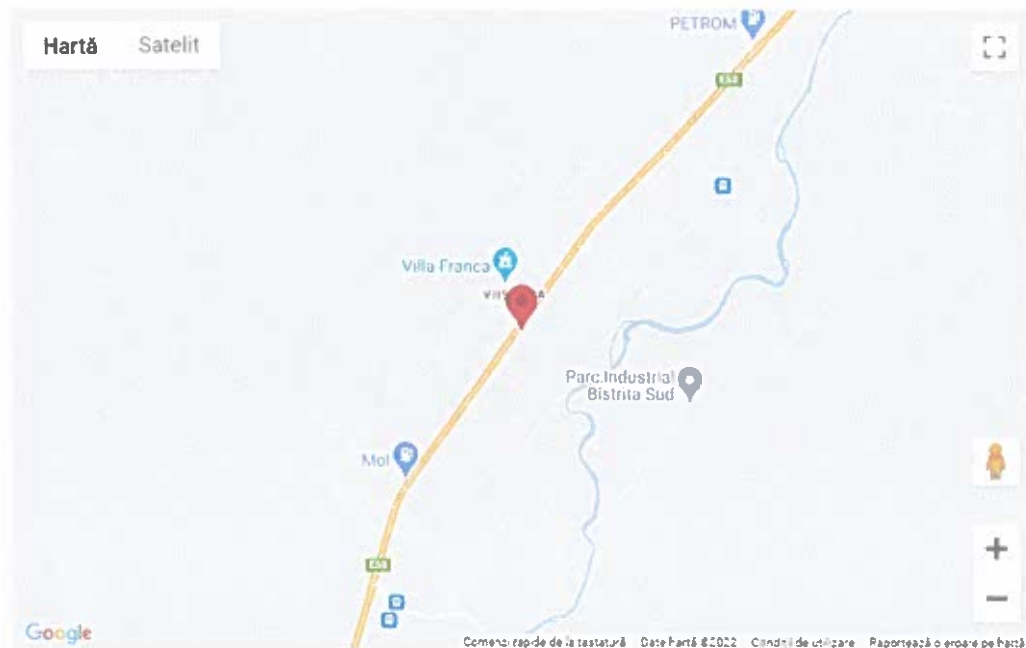
fara informatie

Imprejurimi

fara informatie

ID anunt Storia: 6910229
ID extern 5350
Data publicarii: acum 2 luni
Data modificarii: acum 12 ore

Harta



Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-langa-rar-IDsZFj>



Oferta de Vanzare nr. 5:

← Inapoi la lista Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Vilsoara > Teren zona centura , 1 ha !



adina cucu
Agentie
0741 673 372

Sunt singurul agent de imobiliaritate propriu-zis care
poti sa ajuti la achizitia si vanzarea terenurilor in zona de
centura a Bistritei si Vilsoarei.

Ai o singura oferta noua: **Teren zona de Centura**
Online Services S.R.L. / [Storia.ro](#) / [Imobiliare](#)

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Teren zona centura , 1 ha !

Bistrita-Nasaud (Judet), Vilsoara

265 000 €

27 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **10 000 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Descriere anunt

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1 ha , cu deschidere la drumul principal de 55 ml . Dispune de gaz, curent electric, canalizare .

ID anunt Storia: 4379269

ID extern 4361758

Data publicarii: acum 2 ani

Data modificarii: acum 3 zile

Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centura-1-ha-IDinf.html#31088c5ea1>

FISA DE CALCUL nr. 1**Cladire in regim P+1E: SEDIU UNITATE**

Municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita - Nasaud

Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. CADASTRAL: 85808-C1

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Catalog nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative.
 Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii Administrative” Brosura nr. 4, Fisa nr. 20 „Cladire Administrativa curenta pentru
 Intreprinderi si alte unitati productive” - Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare**

Evaluare Constructii Administrative - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 4/Fisa nr. 20/ Catalog reevaluare nr.124/ Varianta nr. I/Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 25 octombrie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

25.10.2022

3,839808446

Suprafata desfasurata:

230,00 mp

Se obtine:

Specificatia			Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii P+1E			608	230,00	139.840
Instalatii electrice de iluminat			21	230,00	4.830
Instalatii sanitare			14	230,00	3.220
Instalatii de incalzire centrala			72	230,00	16.560
TOTAL					164.450

Corectii:

Specificatia			lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,4 m la 3 m		Coeficient reducere 0,96			-6.578
Pentru echipamentul centralei termice pe gaze			21	230,00	4.830
TOTAL					-1.748

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

162.702

Valoare actualizata la data de:

25.10.2022

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%:

3,226729786

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	624.745 LEI	127.400 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	524.995 LEI	107.059 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.283 LEI/mp/Scd	465 EUR/mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 38% (Ghid P135/1999)

199.498 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

325.497 Lei, echivalent 66.376 Euro

Deprecierea externa (Dex): 30%

97.649 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

227.848 Lei, echivalent 46.464 Euro



FISA DE CALCUL nr. 2**Cladire in regim Parter: POST TRAFU**

Municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. CADASTRAL: 85808-C2

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii speciale de Folosinta Generala”
Brosura nr. 12, Fisa nr. 55 „Cladire energetica pentru post de transformare si punct de alimentare” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare**

Evaluare Constructii de Folosinta Generala - Editura Matrix Rom

Brosura nr.12/Fisa nr. 55/ Catalog reevaluare nr.102/Fisa nr. 1/ Grupa 11

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 25 octombrie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

25.10.2022

2,826065727

Suprafata desfasurata:

32,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				1050	32,00	33.600
Instalatii electrice de iluminat						
Instalatii sanitare						
Instalatii de incalzire centrala						
TOTAL						33.600

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
						0
TOTAL						0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

33.600

Valoare actualizata la data de:

25.10.2022

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%:

2,374845148

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	94.956 LEI	19.364 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	79.795 LEI	16.272 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.494 LEI/ mp/Scd	509 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 50% (Ghid P135/1999)

39.897 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

39.897 Lei, echivalent 8.136 Euro

Deprecierea externa (Dex): 30%

11.969 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

27.928 Lei, echivalent 5.695 Euro



25 octombrie 2022

FISA DE CALCUL nr. 3**Cladire in regim Parter: POST CONTROL**

Municipiul Bistrita, strada Drumul Cetatii, nr. 53, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 85808 Bistrita, nr. CADASTRAL: 85808-C3

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii speciale de Folosinta Generala”
Brosura nr. 12, Fisa nr. 6 „Pavilion de poarta la unitati industriale” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare**

Evaluare Constructii de Folosinta Generala - Editura Matrix Rom

Brosura nr.12/Fisa nr. 6/ Catalog reevaluare nr.105Var. I/ Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 25 octombrie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

25.10.2022

Suprafata desfasurata:

21,00 mp

3,839808446

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				1050	21,00	22.050
Instalatii electrice de iluminat				60	21,00	1.260
Instalatii sanitare						
Instalatii de incalzire centrala						
TOTAL						23.310

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 2,7 m la 2,5 m				-10	21,00	-210
TOTAL						-210

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

23.100

Valoare actualizata la data de:

25.10.2022

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%:

3,226729786

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	88.700 LEI	18.088 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	74.538 LEI	15.200 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	3.549 LEI/ mp/Scd	724 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 50% (Ghid P135/1999)

37.269 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

37.269 Lei, echivalent 7.600 Euro

Deprecierea externa (Dex): 30%

11.181 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

25.10.2022

26.088 Lei, echivalent 5.320 Euro



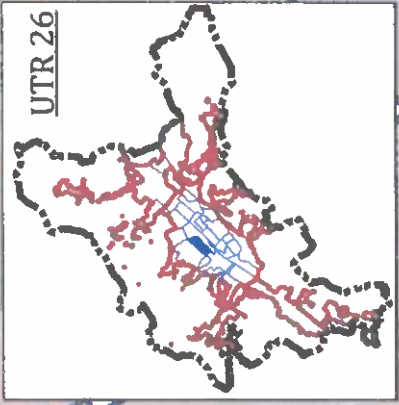


UTR 27

UTR 6

UTR 26

UTR 28	
L2	subzona de locuinte individuala cu regim de constructii discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2 +M, in afara protejatei
L3	subzona de locuinte colective cu regim de constructii discontinuu si inaltime maxima de P+4, cu accesa P+3 - luri
L4	subzona de locuinte colective cu regim de constructii discontinuu si inaltime maxima P+10 eteati
M1a	subzona mixta situata in afara zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+2 eteati
M1	subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 eteati
M2	subzona mixta ce cuprinde instituti, servicii de interes general si echipamente publice, activitat productive nepoluante si locuinte, cu inaltime maxima P+4 eteati
V1	subzona specializata: amenajari, scuaruri publice, parcuri, paduri, parcuri cu acces nelimitat
A1	subzona activitatilor industriale cu regim de constructii discontinuu in cladiri de tip hala
T2	subzona transporturilor rutiere





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85808 Bistrița

Nr. cerere	35768
Ziua	11
Luna	08
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85808	10.593	Teren neimprejmuț;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	85808-C1	Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:230 mp; Sediul unitate - Cladire P+1
A1.2	85808-C2	Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; post trafo
A1.3	85808-C3	Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; post control

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35768 / 11/08/2020		
Act Administrativ nr. 74, din 29/07/2020 emis de CONSILIUL JUDETEAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, -domeniul public	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, -domeniul public	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, -domeniul public	A1.2
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, -domeniul public	A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

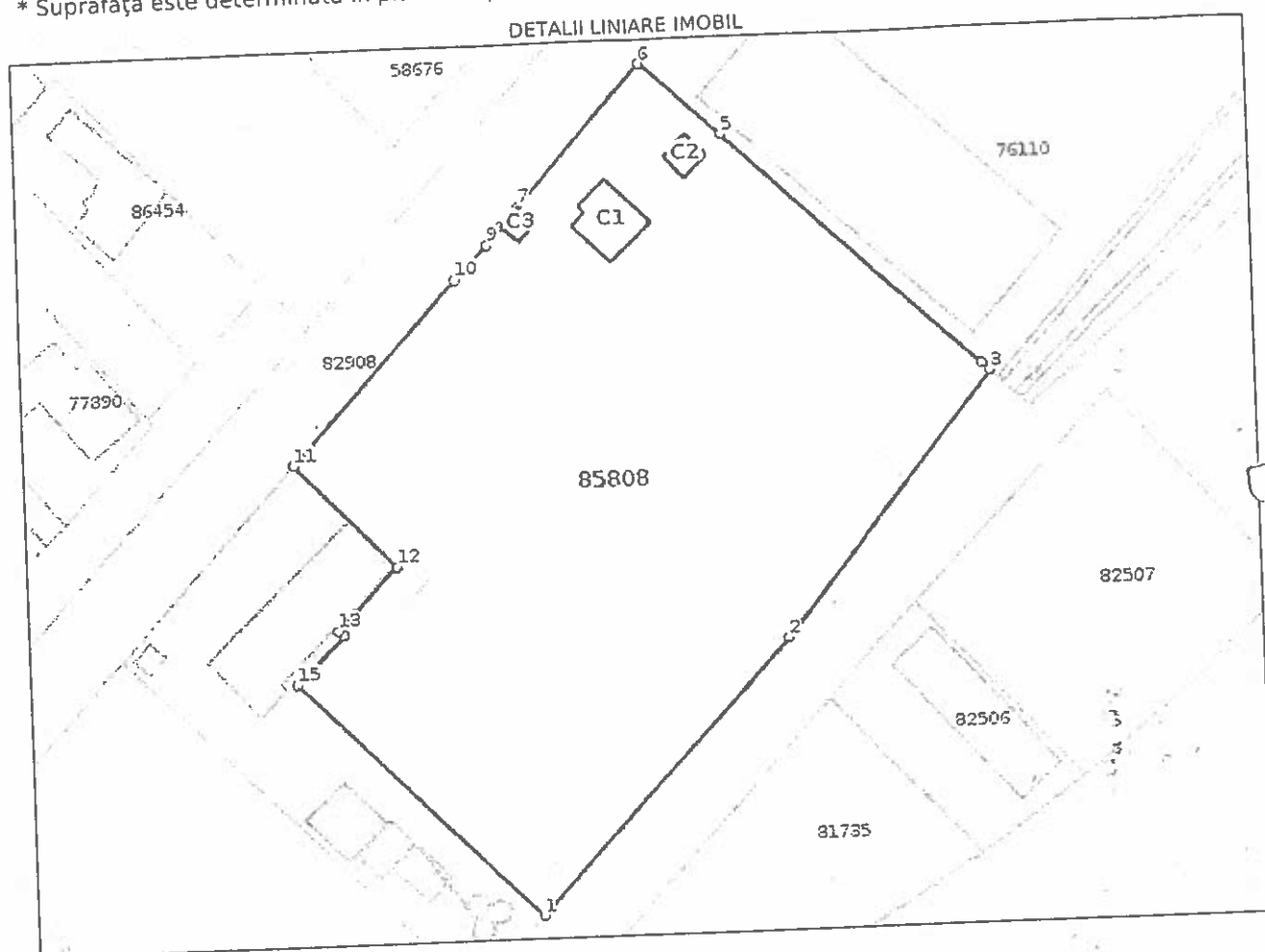


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85808	10.593	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.593	-	-	-	trotuar, platforma betonată, spațiu verzi

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85808-C1	construcții industriale și edilitare	115	Cu acte	S. construită la sol: 115 mp; S. construită desfășurată: 230 mp; Sediul unității - Clădire P+1
A1.2	85808-C2	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construită la sol: 32 mp; S. construită desfășurată: 32 mp; post transformator
A1.3	85808-C3	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; post control



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	68.497
2	3	61.308
3	4	2.067
4	5	63.853
5	6	19.936
6	7	34.312
7	8	4.895
8	9	4.182
9	10	8.586
10	11	45.354
11	12	26.754
12	13	16.114
13	14	1.377
14	15	12.464
15	1	62.738

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,
20-08-2020

Data eliberării
24-08-2020

Asistent Registrator,

DINUȚA REBREAN

Dinuța Rebrean
(parafa și semnătura)

Referent,

[Semnătură]
(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR

Nr. 104167 din 20.10.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. din
În scopul: -operațiuni notariale - efectuare schimb imobile.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BISTRIȚA, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin primar, d-nul Ioan Turc, înregistrat la nr. 104167 din 20.10.2022. Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Drumul Cetății, nr. 53, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 85808; nr. cad. topo 85808, 85808-C1, 85808-C2, 85808-C3;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobile: construcții industriale și edilitare (sediu unitate, post trafa, post control) și teren curți construcții în suprafață de 10593 mp - situate în intravilanul municipiului Bistrita, proprietatea Municipiului Bistrița, domeniul public, conform CF 85808; -imobilele nu sunt înscrise în lista monumentelor istorice/ sau ale naturii nu se află în zona de protecție a acestora sau în zone construite protejate. -imobilele sunt afectate de zona de protecție a DN17C, traseu:suprapus peste Drumul Cetății;

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală: construcții industriale și edilitare (sediu unitate, post trafa, post control) și teren curți construcții în suprafață de 10593 mp; -destinație: imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrita conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018 în subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P-4-niveluri, UTR 26, M2, subzonă cu utilizări funcționale conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; -zona B de impozitare, conform HCL nr 144/ 2014.

Întocmit, Cuzdriorean Arpaia



3. REGIMUL TEHNIC

-documentația de urbanism în vigoare: PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, utilizând funcțiunile în subzonă M2, UTR 26, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; -POT maxim = 60%; -CUT maxim = 2,5; -înălțimea maximă $H_{max}=18,0$ m, -limita constructibilă = 500 mp, Nivelul curent $H=3,0$ m, regim de înălțime P+4 niveluri; -pentru clădirea care atinge înălțimea maximă admisă este obligatorie retragerea cu minim 2,0 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții; -accesul la imobil se va face din Drumul Cetății, pe accés existent; -amplasare pe parcelă; -față de limitele laterale se va păstra o distanță egală cu minim $1/2H$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limita posterioară va fi de minim $1/2H$ la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m; -la drum retragerea va fi de min 5,0 m de la aliniament; -distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; -distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; -spații verzi minim 30% din suprafața terenului; -se va asigura minim 1 loc de parcare pentru 80,0 mp suprafață locuibilă, pe parcela proprie; pentru alte funcțiuni decât locuirea locurile de parcare se vor amenaja potrivit HGR 525/ 1996, republicată; se vor asigura accese separate pentru: personal și aprovizionare a spațiilor; -se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor; -în zonă există utilități: apă canal, gaze naturale, rețea electrică; -racordarea cu utilități a construcțiilor cade în sarcina investitorului; -se vor respecta toate prevederile legale în vigoare a RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 136/ 2013 și potrivit Anexei 1, care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: -operațiuni notariale - efectuare schimb imobile:

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul,

b) dovada titlului asupra terenului, teren sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în alura în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Poliție
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Direcția de servicii publice
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban ☐ Acord Asociația de Locatari ☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții ☐ Plan vizat OCPI actualizat ☐ Decizie, pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ verficator ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii
☐ avizul studiului de insorire

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - , pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie),

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop. Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

