

SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008

Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1,
judetul Bistrita-Nasaud

Membru Corporativ Anevar - Autorizatia nr. 0322

e-mail: evalbis2020@gmail.com

Raport nr. 82 din 05 Octombrie 2023

RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare: Teren Intravilan S= 7.403 mp cu
Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare



Adresa Proprietatii Imobiliare:
municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud.

Proprietar:	SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA
Utilizator Desemnat/ Lichidator Judiciar:	CABINETUL INDIVIDUAL DE INSOLVENTA IOJA PAULA - SABINA

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2023



Data Raportului:
05 Octombrie 2023



Scrisoare de Transmitere

Catre,

CABINETUL INDIVIDUAL DE INSOLVENTA IOJA PAULA SABINA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, conform contractului de prestari servicii, încheiat între SC EVAL BIS SRL BISTRITA si Cabinetul Individual de Insolventa Ioja Paula Sabina, prin care a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din:

- * **Teren Intravilan in suprafata totala de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare**
- * **situata în municipiul Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, Județul Bistrița-Năsăud,**
- * **identificata în Extrasul de Carte Funciara nr. 90563 Bistrița, numere Cadastrale: 90563, 90563-C1, 90563-C2, 90563-C3, 90563-C4, 90563-C5, 90563-C8, 90563-C9, 90563-C10, 90563-C11, 90563-C12,**
- * **proprietatea SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA,**
- dobandita prin Hotarare Judecatoreasca si dezmembrare.**

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in cadrul procedurii de insolventa.

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 Evaluării", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 05.10.2023, inspectia proprietății imobiliare evaluate, a fost efectuata la data de 02.10.2023 de către Birta Floarea - Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI, avand Legimitatie nr. 19089, valabila 2023.

Valoarea de Piață este estimată la data evaluării 05.10.2023 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 in moneda EURO si LEI.

Valoarea de Piață a proprietății imobiliare evaluate (Teren Intravilan in suprafata totala de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare), obtinuta în urma aplicării **Abordării prin Cost**, considerata cea mai adecvata, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, este:

4.626.960 LEI, echivalent 930.000 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,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2023



Data Raportului:
05 Octombrie 2023

Birta

Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	5
1.1. Sinteza Raportului.....	5
1.2. Certificarea.....	6
 Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 7
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	7
2.2. Identificarea Clientului (Clientilor) si a Proprietarului.....	7
2.3. Identificarea Utilizatorilor Desemnati	7
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.....	8
2.5. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite).....	9
2.6. Scopul Evaluării.....	9
2.7. Tipul Valorii	9
2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	10
2.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	10
2.10. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea.....	11
2.11. Ipoteze semnificative și Ipoteze Speciale semnificative.....	12
2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului).....	14
2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare.....	14
2.14. Declarația Conformității cu SEV	15
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare.....	15
 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.....	18
3.3. Descrierea Terenului	19
3.4. Descrierea Constructiilor si Amenajarilor	20
 Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 34
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	35
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	36
4.3. Analiza Cererii	36
4.4. Analiza Ofertei Competitive	37
4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta.....	39
4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata.....	40



Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE	40
5.1. Cea Mai Buna Utilizare a Terenului Considerat a fi Liber	40
Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	53
6.1. Estimarea Valorii Terenului considerat a fi Liber	43
6.2. Abordarea prin Cost	53
Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	59
7.1. Analiza rezultatelor	59
7.2. Concluzia asupra Valorii	60

ANEXE – Prezentare	61
---------------------------------	-----------

- **Acte de Proprietate**

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563 (Teren Intravilan $S_{total} = 7.403$ mp), nr. Cadastral: 90563-C1 (Sectie utilaj transport - Cladire in regim P+1E), nr. Cadastral: 90563-C2 (Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C3 (Boxa acetilena in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C4 (Boxa sudura in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C5 (Magazie materiale in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C6 (Pompa carburanti in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C7 (Depozit carburanti si lubrifianti in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C8 (Copertina reparatii utilaje in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C9 (Rampa auto in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C10 (Arhiva in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C11 (Garaj in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C12 (Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie in regim Parter), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 57406 din 05.10.2023;
- Act de Dezmembrare Imobil, incheierea de autentificare nr. 640 din 04.03.2022;
- Referat de Admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 84637/UAT Bistrita, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Plan de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire a imobilului;
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilului.

- **Surse de informatii:**

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

- **Fise de calcul nr. 1 – 8 – Abordarea prin Cost**
Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare





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 7.403 mp, Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare</i>
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Bistrita, strada CUZA VODA, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud
Debitor:	SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA.
Utilizator Desemnat/ Lichidator Judiciar:	CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA IOJA PAULA SABINA
Titularul Dreptului de Proprietate:	SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca si Dezmembreare
Evaluator Autorizat:	Birta Floarea, Membru Titular ANEVAR, Legitimatie nr. 19089 valabila 2023, Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare - EPI, Contact tel: 0749/013605, e-mail: birta_florica@yahoo.com
Firma Membru Corporativ:	SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008, Membru Corporativ ANEVAR Autorizatia nr. 0322 Sediul: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud e-mail: evalbis2020@gmail.com
Data Evaluarii:	05 Octombrie 2023
Data Inspectiei:	02 Octombrie 2023
Data Raportului:	05 Octombrie 2023
Scopul Evaluarii:	<ul style="list-style-type: none">Estimarea Valorii de Piață a proprietatii imobiliare în cadrul procedurii de insolventa.
Tipul Valorii:	<ul style="list-style-type: none">Valoarea de Piata
Dreptul de Proprietate Evaluat:	<ul style="list-style-type: none">A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	<ul style="list-style-type: none">Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipoteze Speciale Semnificative:	<ul style="list-style-type: none">Nu sunt
Abordarile Utilizate:	<ul style="list-style-type: none">Abordarea prin Cost.
Cea mai buna utilizare:	<ul style="list-style-type: none">Administrativa/Servicii
Valoarea de Piata:	<ul style="list-style-type: none">V = 4.626.960 LEI, echivalent 930.000 EUR

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2023

Birta



Data Raportului:
05 Octombrie 2023



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: *Teren Intravilan in suprafata totala de 7.403 mp si Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare*, situata în municipiul Bistrita, strada Cuza voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnata BÎRTA FLOAREA, 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 mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți 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 am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențată 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 Ediția 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 lichidatorului judiciar 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, Subsemnata Bîrta Floarea este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR identificată prin Legitimția nr. 19089 cu valabilitate 2023 pentru Specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare EPI și deține Certificat privind Asigurarea colectivă de Răspundere Profesională a evaluatorilor membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, emis de Allianz = Tiriac Asigurări SA.

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2023



Data Raportului:
05 Octombrie 2023

Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII



2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI), Legitimatie nr. 19089, valabilă 2023, contact telefon: 0749/013605, e-mail: birta_florica@yahoo.com.

La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnata Birta Floarea este colaborator/angajat in cadrul SC EVAL BIS SRL BISTRITA, Membru Corporativ nr. 0322 Anevar, avand: C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008, Sediul: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com.

In 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 si 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/ lichidatorului judiciar sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnata BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitățile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului (Clientilor) si a Proprietarului

Clientul este: **Cabinetul Individual de Insolventa IOJA PAULA SABINA**, conform Sentintei Civile nr. 180/06.05.2022 pronuntata in **Dosar nr. 1896/112/2022** a Tribunalului Bistrita Nasaud – sectia a II a Civila, de Contencios Administrativ si Fiscal, judecator sindic Moldovan Liana Cristina, cu urmatoarele date de identificare:

Sediul: BISTRITA, strada Petre Ispirescu, nr. 15B, judetul Bistrita Nasaud.

Lichidator Judiciar: IOJA PAULA SABINA.

atestat de UNPIR sub nr. 1B3786, Cod de Identificare Fiscala: 31340541.

Tel: 0263/218095, e-mail: poenar_insolventa@yahoo.com.

Proprietarul/Debitorul este: SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, cu sediul in municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J06/457/28.12.1998, Cod Unic de Inregistrare CUI 571198.

2.3. Identificarea Utilizatorilor Desemnati

Utilizatorul Desemnata al raportului de evaluare este:

Cabinetul Individual de Insolventa IOJA PAULA SABINA.

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Cabinetul Individual de Insolventa Ioja Paula Sabina, în calitate de client si utilizator desemnat și conține informații adecvate doar necesității acestuia.



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 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.

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

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

- * ***Teren Intravilan în suprafața de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare,***
- * ***situata în municipiul Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, Județul Bistrița-Năsăud,***
- * ***identificata în Extrasul de Carte Funciara nr. 90563 Bistrita, numere Cadastrale: 90563, 90563-C1, 90563-C2, 90563-C3, 90563-C4, 90563-C5, 90563-C8, 90563-C9, 90563-C10, 90563-C11, 90563-C12,***
- * ***proprietatea SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA,***
- dobandita prin Hotarare Judecatoreasca si dezmembrare,***

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 Intravilan în suprafața de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare - conform Geoportal ANCPi - Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563



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

Identificare TEREN Intravilan in suprafata de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare conform Google Maps
Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud



Strada Cuza Vodă 17 - Google Maps

2.5. Moneda Evaluării (Moneda Valorii Definite)

Valorile din raport sau concluzia finală asupra valorilor este exprimată în moneda LEI și EURO. Cursul valutar utilizat este de 4,9752 lei/euro, valabil la data evaluării 04.10.2023.

2.6. Scopul Evaluării

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

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cadrul procedurii de insolvență.

În acest scop se va estima **Valoarea de Piață** pentru proprietatea imobiliară constând din: **Teren Intravilan în suprafața de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale și Depozitare**, situată în municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrita Nasaud.

2.7. 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 Ediția 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”.

Valorile sunt exprimate în moneda EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către utilizatorul desemnat.

2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea Valorii de Piață s-a făcut pentru data de 05.10.2023, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuată personal de către Birta Floarea, 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 02.10.2023.

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

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 05.10.2023.

2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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 lichidatorul judiciar și a constatarilor cu ocazia inspectiei în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspectia 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 lichidatorul judiciar. 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 lichidatorul judiciar sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563 (Teren Intravilan $S_{total} = 7.403$ mp), nr. Cadastral: 90563-C1 (Secție utilaj transport - Clădire în regim P+1E), nr. Cadastral: 90563-C2 (Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C3 (Boxa acetilena în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C4 (Boxa sudura în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C5 (Magazie materiale în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C6 (Pompa carburanti în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C7 (Depozit carburanti și lubrifianti în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C8 (Copertina reparatii utilaje în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C9 (Rampa auto în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C10 (Arhiva în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C11 (Garaj în regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C12 (Clădire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie în regim Parter), eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 57406 din 05.10.2023;
- Act de Dezmembrare Imobil, încheierea de autentificare nr. 640 din 04.03.2023;



- Referat de Admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 84637/UAT Bistrita, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Plan de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire a imobilului;
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilului.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect si studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre lichidatorul judiciar, nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare.

S-au depus toate diligentele pentru a mă documenta, am solicitat de la lichidatorul judiciar informatii 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 dispozitie sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

Nu au fost identificate limitari sau restrictii ale inspectiei, investigatiei și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.

2.10. Natura si Sursa Informatiilor Utilizate pe care se va baza Evaluarea

Informatiile utilizate care stau la baza elaborarii raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispozitie de catre lichidatorul judiciar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspectiei (scriptic si factic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informatii dobandite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Preluare informatii despre structura constructivă a constructiilor;
- Datele puse la dispozitie de catre lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului, ce cuprind date referitoare la modul de dobandire, construire (renovare - intretinere) si probleme aparute în 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.

Sursele de informatii utilizate:

- Informatiile furnizate de către lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului care sunt responsabili 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, geoportal ancpi.ro,
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale.
- 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).

2.11. 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.

2.11.1. Ipoteze Semnificative:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului 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 privinta veridicitatii si acuratetei informatiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Proprietatea imobiliara nu a fost expertizată detaliat. Nu s-au inspectat acele parti ale clădirilor ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile si s-a presupus ca acestea sunt in stare fizica prezentata în cadrul raportului de evaluare.
- Am preluat suprafetele terenului si ale constructiilor din actele de proprietate puse la dispozitie de lichidatorul judiciar.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului si ale constructiilor în momentul inspectiei dar, se consideră să corespundă cu scripticul, cu actele de proprietate anexate.
- Evaluatorul a presupus ca proprietatea imobiliara de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor privind documentatiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificata o non - conformitate, care a fost descrisa și luata în considerare în prezentul raport.
- Proprietatea subiect beneficiaza pe amplasament de utilitățile principale din rețeaua stradala municipala: energie electrica, apa, canalizare, gaze; nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta 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 piata a proprietății subiect.
- Dacă nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune ca evaluatorul nu avea cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului si



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 prezenta 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 informat 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 considera ca 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 și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Aceasta valoare trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare", în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport 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, finanțare normală, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

2.11.2. Ipoteze Speciale Semnificative

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

"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.

În realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidențiat ipoteze speciale semnificative.



2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare în cadrul procedurii de insolvență.

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regasesc în copie documentele de proprietate ale terenului și construcțiilor, fotografiile 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 lichidatorul judiciar.

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:**

4.626.960 LEI, echivalent 930.000 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. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial pentru proprietarul/debitorul și utilizatorul desemnat/lichidatorul judiciar și nu se va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 și/sau atunci când proprietatea imobiliară a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările de etică și de conduită ale profesiei de evaluator autorizat și respectiv cu respectarea legislației în 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 proprietarului/debitorului și utilizatorului desemnat/lichidatorul judiciar, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în 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, în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în 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 distribuie a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru proprietarul/debitorul SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA si utilizatorul desemnat/lichidatorul judiciar Cabinetul Individual de Insolventa IOJA PAULA SABINA.

Este interzisă distributia și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

2.14. Declararea Conformitatii 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.

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

2.15. 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 parafa de verificator cu specializarea EPI.



[Handwritten signature]



Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situatiei Juridice:

Evaluatorul a efectuat investigații legate de dreptul de proprietate, a preluat si analizat proprietatea imobiliara conform documentele de proprietate anexate in cele ce urmeaza:

Extras CF nr.	Nr. Cad:	Denumire Imobil – Partea I:	Adresa:	Inscrieri Privitoare la Proprietate (Foaie de Proprietate) - Partea II Titularii Dreptului de Proprietate	Inscrieri privitoare la Sarcini – Partea III
Extras CF nr. 90563 Bistrita, eliberat de B.C.P.I. Bistrita sub nr. 57406 din 05.10. 2023	90563	Teren Intravilan S= 7.403 mp	Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud	LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, C.I.F. 571198 , intabulare, drept de proprietate, anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, in baza Act Administrativ Certificat Fiscal nr. 53992 din 11.07.2019 emis de Primaria municipiului Bistrita. In baza Act Notarial nr. 640 din 04.03.2022 emis de Bria Dumitru Alexandru, se infiinteaza Cartea Funciara 90563 a imobilului cu numarul cadastral 90563/UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 84637 inscris in cartea funciara 84637.	NU SUNT
	90563 -C1	Constructie nr. Niveluri: 2; Suprafata construita la sol: 125 mp; Suprafata desfasurata: 250 mp; Sectie utilaj transport, cladire in regim P+1E			
	90563 -C2	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 670 mp; Suprafata desfasurata: 670 mp; Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social in regim Parter			
	90563 -C3	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 18 mp; Suprafata desfasurata: 18 mp ; Boxa acetilena in regim Parter			
	90563 -C4	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 12 mp; Suprafata desfasurata : 12 mp; Boxa sudura in regim Parter			
	90563 -C5	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 150 mp; Suprafata desfasurata : 150 mp; Magazie materiale in regim Parter			



[Handwritten signature]



90563 -C6	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 20 mp; Suprafata desfasurata : 20 mp; Pompa carburanti in regim Parter
90563 -C7	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 203 mp; Suprafata desfasurata: 203 mp; Depozit carburanti si lubrifianti in regim Parter
90563 -C8	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 263 mp; Suprafata desfasurata : 263 mp; Copertina reparatii utilaje in regim Parter
90563 -C9	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 31 mp; Suprafata desfasurata : 31 mp; Rampa auto in regim Parter
90563 -C10	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 41 mp; Suprafata desfasurata : 41 mp; Arhiva in regim Parter
90563 -C11	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 42 mp; Suprafata desfasurata : 42 mp; Garaj in regim Parter
90563 -C12	Constructie nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 585 mp; Suprafata desfasurata : 585 mp; Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie in regim Parter





În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finanțare normală, proprietatea imobiliară analizată ca având situația juridică clară și liberă de sarcini.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare aparținând titularului SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA; se presupune că are drept absolut de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare și dispune în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând titularului SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA, care se presupune că are întregul drept de proprietate asupra proprietății imobiliare potrivit celor trei atribute:

- * posesie - prerogativa de a stăpâni bunul;
- * folosință - prerogativa proprietarului de a-l folosi și de a-i culese fructele (foloasele materiale);
- * dispoziție - prerogativa proprietarului de a dispune de bun.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a documentelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele de proprietate furnizate de către client și au fost preluate și prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate de către client.

În consecință, situația reală constatată cu ocazia inspecției în teren corespunde cu cea prezentată în raportul de evaluare, în conformitate cu documentele de proprietate, anexate.

3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinătăți 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 dezvoltări administrative, locuințe colective, servicii.

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 (reședința) 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 imobiliara analizata beneficiază de învecinare apropiată cu urmatoarele obiective reprezentative ale zonei: Serviciul Public Comunitar de Pasapoarte Bistrita - Nasaud, Direcția Generala pentru Asistenta Sociala Bistrita - Nasaud, Sediul Jandarmeriei Bistrita - Nasaud, Cantina ACI Bistrita, Camine Nefamilisti ACI, etc.

Date despre Zona de Amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă mediana a municipiului Bistrița, din partea de nord = vest a municipiului Bistrita, zona formata din Servicii publice de interes general, spatii prestari servicii si depozitare, spatii birouri, locuinte individuale si colective.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Bistrița, în zonă mai există activități noi de construcție, zona este într-o continuă activitate de construcție pentru activități comerciale și birouri, precum și pentru dezvoltare rezidentiala, respectiv locuinte colective in regim de pana la P+4E.

In zonă există putine loturi de terenuri libere, pregătite sau oferite pentru dezvoltare administrativa sau rezidentiala colectiva, de diferite dimensiuni sau de diferite forme, fiind o zonă cu topografie neregulată, parcelele de teren din vecinătăți diferind.

Date despre Localizare

Proprietatea imobiliara analizata consta din: Teren in suprafata de 7.403 mp cu Cladiri Administrative, Industriale, Depozitare si Construcții speciale din cadrul Societatii LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA Bistrita.

Proprietatea imobiliara subiect este situată în municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud, la o distanta de cca. 500 m de Piața Agroalimentara Decebal.

Accesul principal la proprietatea subiect se realizeaza pe de o parte din strada Zefirului (prin crearea unui nou acces), strada care se bifurca din strada Subcetate, care se conecteaza la Drumul de Centura (Drumul Cetatii), artera principala de circulatie care traverseaza municipiul Bistrita de la est la vest, in sensul de iesire atat inspre orasele Nasaud si Vatra Dornei, cat si inspre orasele Cluj Napoca si Targu Mures. Strada Zefirului, pe de alta parte se conecteaza la strada Cuza Voda care se continua cu Bulevardul Decebal, în sensul mers spre obiectivele principale ale municipiului. Accesul secundar la proprietatea subiect se mai realizeaza si de pe strada Closca, precum si crearea unui alt nou acces din strada Crisan, strazi care se bifurca din strada Eroilor.

Străzile Zefirului, Closca si Crisan sunt strazi publice amenajate (asfaltate) cu o banda pe sensul de circulatie, au asigurat iluminatul public stradal si au trotuare de acces pietonal pavate și betonate.

Amplasamentul proprietatii subiect este favorabil, activitatile principale sunt orientate în ultima perioada spre dezvoltari administrative (servicii publice de interes general), institutii, precum și locuinte colective în regim de pana la P+4E.

3.3. Descrierea Terenului:

Terenul in suprafata de 7.403 mp, identificat in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563, se află în intravilanul municipiului Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud, subzona mixta situata înafara ariei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte); amplasamentul proprietatii subiect se afla in Zona UTR 27 M1, conform Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita.





Terenul Intravilan în suprafața de 7.403 mp (nr. Cadastral: 90563), are categoria de folosință în documentația cadastrală „curți - construcții”.

Forma terenului în suprafața de 7.403 mp este aproximativ dreptunghiulară, având următoarele vecinătăți și laturile având următoarele dimensiuni:

- Nord: strada Zefirului (cad: 85929) – 131,97 ml;
- Est: proprietate publică Serviciul Public Comunitar de Pasapoarte Bistrita Nasaud (cad: 90562) – 55,83 ml;
- Vest: proprietate publică (cad: 80009 – Direcția Generală de Asistență Socială Bistrita) – 57,56 ml.
- Sud: proprietăți private (Voda Valeriu, Mandrean Iosif) și strazile Closca și Crisan – 129,48 ml.

Amplasamentul are asigurate racordurile și bransamentele la utilitățile principale din rețelele stradale ale municipiului (energie electrică, apă, canal, gaz).

Proprietatea subiect – Teren intravilan în suprafața de 7.403 mp, este ocupată parțial de construcții administrative, industriale și depozitare cu o suprafață totală construită la sol de 2.160 mp, terenul liber de construcții este amenajat ca și platforme carosabile asfaltate și pietruite pentru circulația și staționarea autovehiculelor, cai de acces auto și pietonale asfaltate (acestea având o stare satisfăcătoare).

Proprietatea subiect, teren în suprafața de 7.403 mp este împrejmuită pe 3 laturi:

- pe latura Nordică (la strada Zefirului): gard cu fundația, soclu și stalpi de zidărie piatră și plase tip panouri pline din scândura de lemn
- pe latura Sudică (spre proprietățile private): cu gard din panouri de beton prefabricate.
- pe latura Vestică: parțial gard cu fundația, soclu și stalpi de zidărie piatră și plase tip panouri pline din scândura de lemn și parțial cu gard din panouri de beton prefabricate.
- pe latura Estică: neîmprejmuit.

3.4. Descrierea Construcțiilor și Amenajărilor:

La data inspecției și la data evaluării proprietatea imobiliară subiect de tip Teren Intravilan în suprafața de 7.403 mp are pe amplasament următoarele Construcții Administrative, Industriale și Depozitare, ocupând o suprafață totală construită la sol totală de 2.160 mp, din care:

- * Clădire în regim P+1E: Secție utilaj transport cu $Sc=125$ mp și $Scd=250$ mp (nr. cadastral: 90563-C1)
- * Clădire în regim Parter: Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social cu $Sc=670$ mp și $Scd=670$ mp (nr. cadastral: 90563-C2)
- * Clădire în regim Parter: Boxa acetilena cu $Sc=18$ mp și $Scd=18$ mp (nr. cadastral: 90563-C3)
- * Clădire în regim Parter: Boxa sudura cu $Sc=12$ mp și $Scd=12$ mp (nr. cadastral: 90563-C4)
- * Clădire în regim Parter: Magazie materiale cu $Sc=150$ mp și $Scd=150$ mp (nr. cadastral: 90563-C5)
- * Clădire în regim Parter: Pompa carburanti cu $Sc=20$ mp și $Scd=20$ mp (nr. cadastral: 90563-C6)
- * Clădire în regim Parter: Depozit carburanti și lubrifianți cu $Sc=203$ mp și $Scd=203$ mp (nr. cadastral: 90563-C7)
- * Clădire în regim Parter: Copertina reparatii utilaje cu $Sc=263$ mp și $Scd=263$ mp (nr. cadastral: 90563-C8)
- * Clădire în regim Parter: Rampa auto cu $Sc=31$ mp și $Scd=31$ mp (nr. cadastral: 90563-C9)
- * Clădire în regim Parter: Arhiva cu $Sc=41$ mp și $Scd=41$ mp (nr. cadastral: 90563-C10)
- * Clădire în regim Parter: Garaj cu $Sc=42$ mp și $Scd=42$ mp (nr. cadastral: 90563-C11)
- * Clădire în regim Parter: Depozit materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie cu $Sc=585$ mp și $Scd=585$ mp (nr. cadastral: 90563-C12).





* Cladirile identificate cu nr. cadastral: 90563-C6: Pompa carburanti cu Sc= 20 mp si Sca= 20 mp si nr. cadastral: 90563-C7: Depozit carburanti si lubrifianti cu Sc= 203 mp si Sca= 203 mp fac parte din categoria bunurilor mobile, astfel ca nu fac obiectul prezentei evaluari.

3.4.1. Descrierea Constructiei de tip Sectie Utilaj Transport in regim P+1E:

Cladirea Sectie Utilaj Transport in regim P+1E identificata cu nr. Cadastral: 90563-C1 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1975, avand o Suprafata construita la sol de 125,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 250,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Sectie Utilaj Transport in regim P+1E

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C1

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1975		
Reparatii	2006		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	Administrativa - BIROURI		
Regim de inaltime	Parter + 1 Etaj		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	250,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	125,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 2,60 m		
Elemente structurale si nestrustructurale	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 perimetrale	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	sarpanta din lemn	
	Invelitoare	tigla profilata	
	Pardoseli	gresie (holuri + grupuri sanitare), parchet laminat (birouri), mozaic (casa scarii)	
	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 din balustrada metalica	
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple lavabile; placari partial cu faianta in grupurile	





		sanitare	
	Timplarie exterioara:	usi si ferestre din lemn cu geamuri transparente	
	Timplarie interioara:	usi din lemn vopsite si lacuite cu foaie plina si cu geamuri mate	
	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. Corpuri de iluminat sunt de tip panouri cu neoane si aplice	
	Termice	instalatie incalzire centrala cu traseu tevi cupru si polipropilena si corpuri statice calorifere din fonta si otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz (echipament CT comuna cu cladirea hala reparatii utilaje)	
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa - canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoare + wc-uri la grupurile sanitare	
	Instalatii gaze	bransamentul 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 Sectie Utilaj Transport în regim P+1E analizata se afla într-o stare generala tehnica relativ buna (a se vedea Anexa Fotografii).

3.4.2. Descrierea Constructiei de tip Hala Reparații Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter:

Cladirea Hala Reparații Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C2 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1975, avand o Suprafata construita la sol de 670,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 670,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Hala Reparații Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C2

1. DATE DE IDENTIFICARE	
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud
Data PIF (an construire)	1975
Modernizare	Nu
2. CARACTERISTICI TEHNICE	
Utilizare actuala	Hala Reparatii + Ateliere Mecanice
Regim de inaltime	Parter
Suprafata Construita	670,00





Desfasurata cadastrala (Scd) mp			
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	670,00		
Inaltime Nivel (m)	H = 4,0 – nivel 6,0 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	izolate sub stalpi din beton armat	
	Structura	stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee	chesoane prefabricate din beton armat	
	Inchideri perimetrale	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	tip terasa din beton armat	
	Invelitoare	tabla zincata	
	Pardoseli	beton (hala + ateliere) + gresie (vestiare + grupuri sanitare)	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple in var si lavabile; placari partial cu faianta in vestiare + grupuri sanitare	
	Timplarie exterioara:	usi duble metalice si ferestre pe cadre metalice cu geamuri transparente	
	Timplarie interioara:	usi duble metalice (zona hala + ateliere) si usi din profile PVC cu geamuri mate termopan (zona vestiare + grupuri sanitare)	
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazice si trifazice.	
	Termice	partial instalatie incalzire centrala cu traseu tevi metalice si corpuri statice calorifere din fonta de la echipamentul centrala termica proprie pe gaz montata in cladirea sectie utilaj transport	
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa-canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoare + wc-uri + dusuri in grupurile sanitare	
	Instalatii gaze	bransamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica, racord la echipamentul centralei termice proprii montate in corpul de cladire Sectie utilaj transport P+1E.	





La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Cladire Hala Reparatii Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter analizata se afla intr-o stare generala tehnica relativ buna (a se vedea Anexa Fotografii).

3.4.3. Descrierea Constructiei de tip Boxa Acetilena in regim Parter:

Cladirea Boxa acetilena in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C3 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1975, avand o Suprafata construita la sol de 18,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 18,00 mp.

La data inspectiei, Corpul de Cladire Boxa acetilena in regim de inaltime Parter reprezinta o incalzire anexa a Cladirii Hala Reparatii Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Boxa Acetilena in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C3

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1975		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	BOXA depozitare		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	18,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	18,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 4,0 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	izolate sub stalpi din beton armat	
	Structura	stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee	chesoane prefabricate din beton armat	
	Inchideri perimetrare	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	tip terasa din beton armat	
	Invelitoare	tabla zincata	
	Pardoseli	beton	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple in var	
	Timplarie exterioara:	usa dubla metalica si ferestre pe cadre metalice cu geamuri transparente	



	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazice.	
	Termice	lipsa instalatie incalzire centrala	
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa - canalizare urbane; lipsa obiecte sanitare	
	Instalatii gaze	lipsa	

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

3.4.4. Descrierea Constructiei de tip Boxa Sudura in regim Parter:

Cladirea *Boxa Sudura in regim Parter* identificata cu nr. Cadastral: 90563-C4 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1975, avand o Suprafata construita la sol de 12,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 12,00 mp.

La data inspectiei, Corpul de Clădire Boxa sudura in regim de inaltime Parter reprezintă o încăpere anexa a Clădirii Hala Reparații Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup social in regim Parter.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Boxa Sudura in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C4

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1975		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	BOXA depozitare		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	12,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	12,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 4,0 m		
	<div>ROMANIA A EVALUATORILOR AUTOG Evaluator autorizat</div>		



Elemente structurale si nestrukturale	Specificatie		Descriere caracteristici	
Elemente structurale si nestrukturale	Fundatie		izolate sub stalpi din beton armat	
	Structura		stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee		chesoane prefabricate din beton armat	
	Inchideri perimetrale		peretii portanti din caramida	
	Acoperis		tip terasa din beton armat	
	Invelitoare		tabla zincata	
	Pardoseli		beton	
	Compartimentari interioare		zidarie portanta din caramida	
	Finisaje interioare		peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple in var	
	Timplarie exterioara:		usa dubla metalica si ferestre pe cadre metalice cu geamuri transparente	
	Timplarie interioara:		lipsa	
	Finisaje exterioare		tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice		instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate si trifazice.	
	Termice		lipsa instalatie incalzire centrala	
	Apa, canalizare, Sanitare		racord la retelele de apa - canalizare urbane; lipsa obiecte sanitare	
	Instalatii gaze		lipsa	

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

3.4.5. Descrierea Constructiei de tip Magazie Materiale in regim Parter:

Cladirea *Magazie Materiale in regim Parter* identificata cu nr. Cadastral: 90563-C5 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1978, avand o Suprafata construita la sol de 150,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 150,00 mp.



B.F.



Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Magazie Materiale in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C5

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1978		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	Magazie Depozitare		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	150,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	150,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,0 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	platforma din beton	
	Structura	stalpi si grinzi din metal	
	Plansee	ferme din otel	
	Inchideri perimetrare	partial inchideri cu panouri metalice (din tabla)	
	Acoperis	ferme metalice	
	Invelitoare	partial din tabla zincata si partial azbociment ondulat	
	Pardoseli	beton	
	Compartimentari interioare	partial panouri metalice	
	Finisaje interioare	lipsa	
	Timplarie exterioara:	metalica	
	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	lipsa	
	Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica pentru iluminat
Termice		lipsa	
Apa, canalizare, Sanitare		lipsa	





	Instalatii gaze	lipsa	
--	-----------------	-------	--

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

3.4.6. Descrierea Constructiei de tip Copertina Reparatii Utilaje in regim Parter:

Cladirea Copertina Reparatii Utilaje in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C8 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 263,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 263,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Copertina Reparatii Utilaje in regim Parter Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C8

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1986		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	Sopron Auto		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	263,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	263,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,0 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	platforma din beton	
	Structura	stalpi si grinzi din metal	
	Plansee	ferme din otel	
	Inchideri perimetrare	partial inchideri cu panouri metalice (din tabla)	
	Acoperis	ferme metalice	
	Invelitoare	tabla zincata	
	Pardoseli	beton	
	Compartimentari interioare	partial panouri metalice	
	Finisaje interioare	lipsa	
	Timplarie exterioara:	lipsa	





Instalatii functionale	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	lipsa	
	Electrice	lipsa	
	Termice	lipsa	
Instalatii gaze	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa	
	Instalatii gaze	lipsa	

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Copertina reparatii utilaje în regim Parter analizata se afla într-o stare generala tehnica nesatisfacatoare (a se vedea Anexa Fotografii).

3.4.7. Descrierea Constructiei de tip Rampa Auto in regim Parter:

Cladirea *Rampa Auto* identificata cu nr. Cadastral: 90563-C9 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 31,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 31,00 mp.

Cladirea Rampa Auto este o constructie metalica descoperita, alcatuind doua cai suprainaltate cu cca. 1 m deasupra terenului. Capetele grinzilor sunt dispuse in planuri inclinate pentru a permite urcarea si coborarea autovehiculelor.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Rampa Auto in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C9

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1986		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	Rampa auto		
Regim de inaltime	-		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	31,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	31,00		
Inaltime Nivel (m)	H	= 1,0 m	
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	lipsa	





	Structura	stalpi si grinzi din metal	
	Plansee	lipsa	
	Inchideri perimetrare	lipsa	
	Acoperis	lipsa	
	Invelitoare	lipsa	
	Pardoseli	grilaje din metal	
	Compartimentari interioare	lipsa	
	Finisaje interioare	lipsa	
	Timplarie exterioara:	lipsa	
	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	lipsa	
Instalatii functionale	Electrice	lipsa	
	Termice	lipsa	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa	
	Instalatii gaze	lipsa	

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

3.4.8. Descrierea Constructiei de tip Arhiva in regim Parter:

Cladirea Arhiva in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C10 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 41,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 41,00 mp.

La data inspectiei, Corpul de Clădire Arhiva in regim de inaltime Parter împreuna cu Corpul de Clădire Garaj in regim Parter formeaza o singura constructie.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Arhiva in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C10

1. DATE DE IDENTIFICARE	
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud
Data PIF (an construire)	1986
Modernizare	Nu
2. CARACTERISTICI TEHNICE	





Utilizare actuala	Spatiu depozitare		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	41,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	41,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 2,5 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	beton armat	
	Structura	zidarie portanta din caramida plina	
	Plansee	beton armat	
	Inchideri perimetrare	zidarie portanta din caramida plina	
	Acoperis	tip terasa	
	Invelitoare	din tabla zincata	
	Pardoseli	ciment sclivisit	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida plina	
	Finisaje interioare	tencuieli driscuite si zugraveli simple in var	
	Timplarie exterioara:	usa acces si ferestre din lemn cu geamuri transparente	
	Timplarie interioara:	lemn	
	Finisaje exterioare	tencuieli driscuite si strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica pentru iluminat si functionarea prizelor monofazate	
	Termice	lipsa	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa	
	Instalatii gaze	lipsa	

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



Handwritten signature



3.4.9. Descrierea Constructiei de tip Garaj in regim Parter:

Cladirea Garaj in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C11 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 42,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 42,00 mp.

La data inspectiei, Corpul de Clădire Garaj in regim de inaltime Parter împreuna cu Corpul de Clădire Arhiva in regim Parter formeaza o singura constructie.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Garaj in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C11

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1986		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	Spatiu Depozitare		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	42,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	42,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 2,5 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	beton armat	
	Structura	zidarie portanta din caramida plina	
	Plansee	beton armat	
	Inchideri perimetrale	zidarie portanta din caramida plina	
	Acoperis	tip terasa	
	Invelitoare	din tabla zincata	
	Pardoseli	beton	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida plina	
	Finisaje interioare	tencuieli driscuite si zugraveli simple in var	
	Timplarie exterioara:	usi acces pe structura metalica si panouri din lemn	
	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	tencuieli driscuite si strop ciment	





Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica pentru iluminat si functionarea prizelor monofazate	
	Termice	lipsa	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa	
	Instalatii gaze	lipsa	

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

3.4.10. Descrierea Constructiei de tip Depozit Materiale, Atelier Vopsitorie, Arhiva, Atelier Tamplarie in regim Parter:

Cladirea Depozit Materiale, Atelier Vopsitorie, Arhiva, Atelier Tamplarie in regim Parter identificata cu nr. Cadastral: 90563-C12 in Extrasul CF nr. 90563 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 585,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 585,00 mp.

Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Depozit Materiale, Atelier Vopsitorie, Arhiva, Atelier Tamplarie in regim Parter

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-C12

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1986		
Modernizare	Nu		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	MAGAZII SI ATELIERE		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	585,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	585,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 5,0 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie		Descriere caracteristici
	Fundatie	izolate sub stalpi din beton armat	
	Structura	cadre (stalpi si grinzi) din beton armat	
	Plansee	ferme metalice fara tavane	
	Inchideri perimetrale	peretii portanti din caramida	



[Handwritten signature]

	Acoperis	sarpanta metalica
	Invelitoare	azbociment ondulat
	Pardoseli	beton
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple in var
	Timplarie exterioara:	usi duble metalice si ferestre pe cadre metalice cu geamuri transparente
	Timplarie interioara:	Lemn + metal
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazice si trifazice.
	Termice	lipsa instalatie incalzire
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa apa - canalizare
	Instalatii gaze	lipsa

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Cladire Depozit Materiale, Atelier Vopsitorie, Arhiva, Atelier Tamplarie in regim Parter analizata se afla intr-o stare generala tehnica relativ buna (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 intre 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 pieței pentru proprietatea analizată (*analiza ofertei*) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (*analiza echilibrului*). Analiza pieței 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 pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenți 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 pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip administrativ, industrial si depozitare situata in municipiului Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, Județul Bistrița-Năsăud, compusa din: Teren Intravilan (curti-constructii) in suprafata de 7.403 mp cu Cladiri Administrative/Industriale/Depozitare cu amenajări si finisaje, utilități si dotari inferioare si medii.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediana a municipiului Bistrita, într-o zona orientata in prezent spre institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte colective.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare mediana, distanta fata de centrul istoric de cca. 1 km, accesul direct din strada Zefirului cat si din strazile Closca si Crisan, teren intravilan cu suprafata totala de 7.403 mp, cu topografie plană, cu forma regulată favorabilă construirii, racordat la toate utilitățile principale (apa, canalizare, energie electrică, gaz), si cladiri cu



caracter administrativ, industrial si depozitare, cu posibilitatea unei dezvoltari mixte de tip institutii, servicii publice de interes general, servicii sau locuinte colective.

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

In cazul proprietatii imobiliare subiect, teren cu suprafata de 7.403 mp ocupat de constructii administrative, industriale si depozitare, am analizat piata specifica a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare administrativa/servicii sau locuinte colective, amplasate in aceeasi zona de amplasare si in zone considerate similare cu cea in care se afla proprietatea subiect, toate din municipiul Bistrita.

In cazul proprietății imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piață, respectiv oferte de vanzari terenuri libere de dimensiuni medii (cuprinse intre 1.500 mp si 7.500 mp).

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Bistrita, zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare. respectiv: zona Subcetate – Vama, zona Calea Moldovei – strada Grigore Pletosu, zona “Sanovil/Skoda”, zona “Dedeman – strada George Enescu”, zona ”Subcetate - Penny” pentru terenuri pretabile pentru constructii administrative/servicii sau locuinte colective.

Am analizat amănunțit piața specifică a proprietății imobiliare subiect, unde am găsit un numar considerat suficient de oferte de vanzari terenuri libere, precum și detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piata a proprietății subiect; ofertele expuse spre vanzare si inchiriere pentru asemenea proprietăți comparabile au fost in numar foarte redus.

Prin urmare, aria pietei și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile de tipul terenuri libere si amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zona de amplasare (localizare) a acestora si de suprafata terenurilor.

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, acestia căutând solutii 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, si în anul 2023 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. 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 interes din partea potențialilor cumpărători datorită amplasamentului în zona mediană a orașului. 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, care intenționează să achiziționeze proprietăți similare pentru exploatare în interes propriu sau pentru o posibilă dezvoltare administrativă/servicii/rezidențială colectivă.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare, chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul municipiului Bistrita, datorită amplasamentului proprietății imobiliare subiect în zonă mediană mixtă (rezidențială, comercială și administrativă), numărul cumpărătorilor interesați de o achiziție în scop investițional fiind în prezent limitat.

Dezvoltatorii imobiliari susțin că prețurile terenurilor cresc treptat din cauza numărului limitat de terenuri care pot fi exploatate în vederea construirii de proprietăți similare.

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcții administrative/servicii/rezidențiale colective din zonele centrale care au ajuns la prețuri de peste 150 Euro/mp, potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre construcții noi situate în zonele mediane și periferice ale orașului Bistrita.

Concluzia este că există cerere pentru terenuri care se pretează pentru construcții administrative/servicii sau locuințe colective în zona analizată.

4.4. 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.

4.4.1. Analiza Ofertei – Vanzari Terenuri Intravilane libere

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, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

Referitor la terenurile expuse spre vanzare în zona „Cuza Voda - Zefirului”, marea majoritate a acestora sunt terenuri pretabile pentru utilizare rezidentiala unifamiliala, terenurile pentru dezvoltare rezidentiala colectiva si administrativa/servicii sunt mult mai reduse in oferta zonala, motiv pentru care s-a extins aria pietei specifice pentru terenuri libere cu suprafete apropiate de cele ale proprietatii subiect, amplasate in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, respectiv zona Subcetate – Vama, zona Calea Moldovei – strada Grigore Pletosu, zona “Sanovil/Skoda”, zona “Dedeman – strada George Enescu”, zona ”Subcetate - Penny”, toate din municipiului Bistrita.

In studiul analizei ofertei competitive de proprietăți comparabile cu cea subiect, a fost întocmita Fișa de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piață pentru terenuri intravilane libere, de dimensiuni mici si medii si disponibile pentru dezvoltare administrative/servicii sau rezidentiala colectiva:

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.	Septembrie 2023	Bistrita, zona Vama-Subcetate	2.350 mp	140 eur/ mp	Mixta/ Hale/ Rezidential colectiva regim D+P+4E+Er	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/ Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0756/ 911260 Agentia Imobiliara Directa Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV
2.	Septembrie 2023	Bistrita, zona Retail Park – strada Grigore Pletosu	3.018 mp	199 eur/ mp	Mixta/ Rezidential colectiva regim P+4E+Er	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/ Regulata	e.e., apa, canal, gaz pe amplasament	fara	deplin	0752/ 600515 Agentia Imobiliara The Bricks Lofts Srl	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bistrita-intravilan-zona-retail-park-regim-nlime-p-4-r-IDuYqU
3.	Octombrie 2023	Bistrita, zona Sanovil/ Skoda DN17	7.500 mp	100 eur/ mp	Mixta/ Hale/ Comercial / Rezidential colectiva regim D+P+4E	Drum de acces asfaltat de tip principal	Plana/ Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0745/ 367974 0745/ 533945 Agentia Imobiliara Imob Rapid	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-500mp-front-ladn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-IDsfz5
4.	Septembrie 2023	Bistrita, Zona Dedeman, strada George Enescu	3.100 mp	100 eur/ mp	Mixta/ Hale/ Comercial / Rezidential colectiva regim P+2E+M	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/ Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0725/ 926939, 0746/ 943342 Agentia Imobiliara Lebada Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-g-enescu-31-ari-parcelabil-IDtBZF
5.	Mai 2023	Bistrita, zona Subcetate - Penny	1.500 mp	130 eur/ mp	Mixta/ Comercial / Rezidential colectiva regim P+4E	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/ Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0749/ 839689 Agentia Imobiliara GFT Delta Office	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-subcetate-exclusivitate-IDuoR4

6.	Septembrie 2023	Bistrita, Zona Dedeman, strada Compozitorilor	2.000 mp	140 eur/ mp	Mixta/ Rezidențial colectivă regim P+2E+M	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/ Regula-ta	e.e., apa, canal, gaz la limita amplasamentului	fara	deplin	0745/ 620054 Agentie Imobiliara	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-str-compozitorilor-suprafata-2000-mp-IDwezy
----	-----------------	---	----------	-------------	---	--	------------------	---	------	--------	---------------------------------	---

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 relativ similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare si al localizării pe harta municipiului Bistrita.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafețele între 1.500 mp -7.500 mp se încadrează în jurul valorilor de 100 euro/mp - 199 euro/mp în functie de localizare, suprafața terenului, tipul drumului de acces, utilități disponibile, topografie sau situație juridică, utilizarea.

4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere și Oferta

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare. 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 provocata de COVID 19 si a izbucnii razboiului din Ucraina. Instituirea distantarii sociale si multor altor masuri specifice starii de urgenta a produs varianta economica a virusului care infecteaza rapid piata globala. Nici economia României, si implicit piata imobiliara rezidentiala, nu au fost ocolite.

O analiza punctuala ne arata ca exista semne evidente de încetinire a numarului de tranzactii.

Impactul crizei pe piata imobiliara va depinde de durata crizei si de efectele masurilor luate de catre autoritati, precum protejarea locurilor de munca si veniturilor.

In urma concluziilor desprinse în capitolul de definire a pietei, este posibil ca în viitorul apropiat sa se produca modificari semnificative in ceea ce priveste dinamica pietei.

Având în vedere cele prezentate în analiza cererii si analiza ofertei și faptul că la nivel zonal al municipiului Bistrita la momentul actual, sunt în curs de construcție atat case unifamiliale, case insiruire, case cuplate, case alipite, precum si locuinte colective mici in regim P+2E si locuinte colective in regim P+4E, exista cerere pentru astfel de proprietăți.

Analizând piața imobiliară a proprietatilor administrative în zona analizată si in zonele considerate similare se găsesc un numar foarte redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare si la închiriere.

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

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



4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata

Proprietatea subiect are câteva caracteristici pentru care participantii de pe piata o apreciaza: zona de amplasare, forma regulata favorabila construirii si accesul direct la strada Zefirului, distanta de cca. 1 km pana in centrul istoric al municipiului, suprafata mare a amplasamentului si posibilitatea dezvoltarii acestuia ca si proprietate administrativa/ servicii publice de interes general sau rezidential colectiva.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioada 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 buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarii de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita, 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 buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in 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 imobiliare constand din teren si construcții administrative, 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 posibila** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- * **financiar fezabila** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- * **maxim productiva** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).



BFA

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

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața totală de 7.403 mp, situata in zona mediana a municipiului Bistrita, strada Cuza Voda, colt cu strada Zefirului, subzona mixta situata înafara ariei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte); amplasamentul proprietatii subiect se afla in Zona UTR 27 M1, conform Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia 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 strazii Cuza Voda și a strazii Zefirului din municipiului Bistrita, și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat multe terenuri construite și putine loturi de terenuri libere.

Utilizări Probabile în mod Rezonabil

Date despre terenurile construite și terenurile libere de pe strazile Cuza Voda și Zefirului și de pe străzile din imediata apropiere:

- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni medii și mari sunt ocupate clădiri administrative, dar și de locuințe colective de tip P+4E;
- În împrejurimi există putine parcele de terenuri libere;
- S-au identificat câteva amplasamente în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi edificate locuințe unifamiliale cu regim de până la P+2E; cele mai multe dintre aceste construcții sunt realizate direct de către proprietari (pentru utilizare în folos propriu);
- În zona strazilor Cuza Voda și Zefirului predomina construcțiile de tip administrativ/servicii publice, precum și rezidențial colective până la P+4E.

Astfel constatăm următoarele:

- O utilizare comercială este permisă legal, posibilă fizic, dar nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți comerciale în zona analizată;
- O utilizare industrială nu este permisă legal, dar este posibilă fizic; dacă ar fi permisă legal, nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți industriale în zona analizată, datorită reglementărilor urbanistice pentru utilizări industriale;
- O utilizare administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă este permisă legal, posibilă fizic și fezabilă financiar, deoarece există cerere pentru asemenea proprietăți în zona analizată.

În urma acestor concluzii, rezulta următoarele:

Utilizare probabilă este cea de proprietate administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă.

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

Utilizarea ca proprietate administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă 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 administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă este *permisă legal*, neavând la dispoziție Certificatul de Urbanism, am studiat Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrita pe UTR, care permite realizarea unei astfel de dezvoltări.

De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă **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 (energie electrică, apă – canalizare, gaz) pe amplasament și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unor construcții de tip administrativ/servicii publice/rezidențiale colective, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă **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 pentru o dezvoltare administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă.

Testul Fezabilității Financiare

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 administrativ/ servicii publice/ rezidențială colectivă cu regim P+4E.

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

Intrucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat liber), utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea administrativă/servicii publice/ rezidențială colectivă.

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

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor construcții de tip administrativ/servicii publice/ rezidențială colectivă cu regim maxim P+4E;
- Utilizarea poate fi realizată și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este reprezentat de firme și/sau persoane fizice sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți similare pentru exploatare în interes propriu sau pentru o posibilă dezvoltare administrativă/servicii/ rezidențială colectivă;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind la amplasamentului (în ipoteza terenului considerat a fi liber).

Astfel concluzionăm următoarele:

In concluzie, ținând cont de tipul proprietății subiect, având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobiliară analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim productivă este utilizarea curentă, respectiv administrativă/ servicii publice de interes general / rezidențială colectivă cu regim maxim P+4E.





Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

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

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

Principiile importante ale evaluării care determină funcționarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și 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 (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- 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 bază de alocare a valorii pe construcții și teren și pentru estimarea valorii de piață a proprietăților specializate (care nu se tranzacționează frecvent pe piață).
- 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 și a numărului foarte redus de oferte expuse spre vânzare pentru proprietăți comparabile similare.
- Abordarea prin Venit nu a fost utilizată a putea estima valoarea de piață prin această metodă deoarece proprietățile comparabile similare sunt în număr foarte redus expuse spre închiriere.

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:
Abordarea prin Piață - Metoda Comparativă Directă.



6.1.1. Abordarea prin Piață (Comparativă 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 publice/rezidențial colective 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.

Comparativă Directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

Comparativă 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 parcelelor, 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.

Abordarea prin Piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparativă Directă sau Comparativă Vânzărilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile) este **“procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare 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 Ediția 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 bazeaza 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 comparatiilor relative;
- ☐ analiza tendintelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.

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

Valoarea de Piața 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 analiză 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 Piața 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 considerat suficient de terenuri libere, pretabile pentru dezvoltări administrative/servicii/rezidențiale colective, 5 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate cinci proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona Subcetate – Vama, zona Calea Moldovei – strada Grigore Pletosu, zona “Sanovil/Skoda”, zona “Dedeman – strada George Enescu”, zona “Subcetate - Penny”, zone considerate relativ similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, toate din municipiul Bistrița.



B.F.

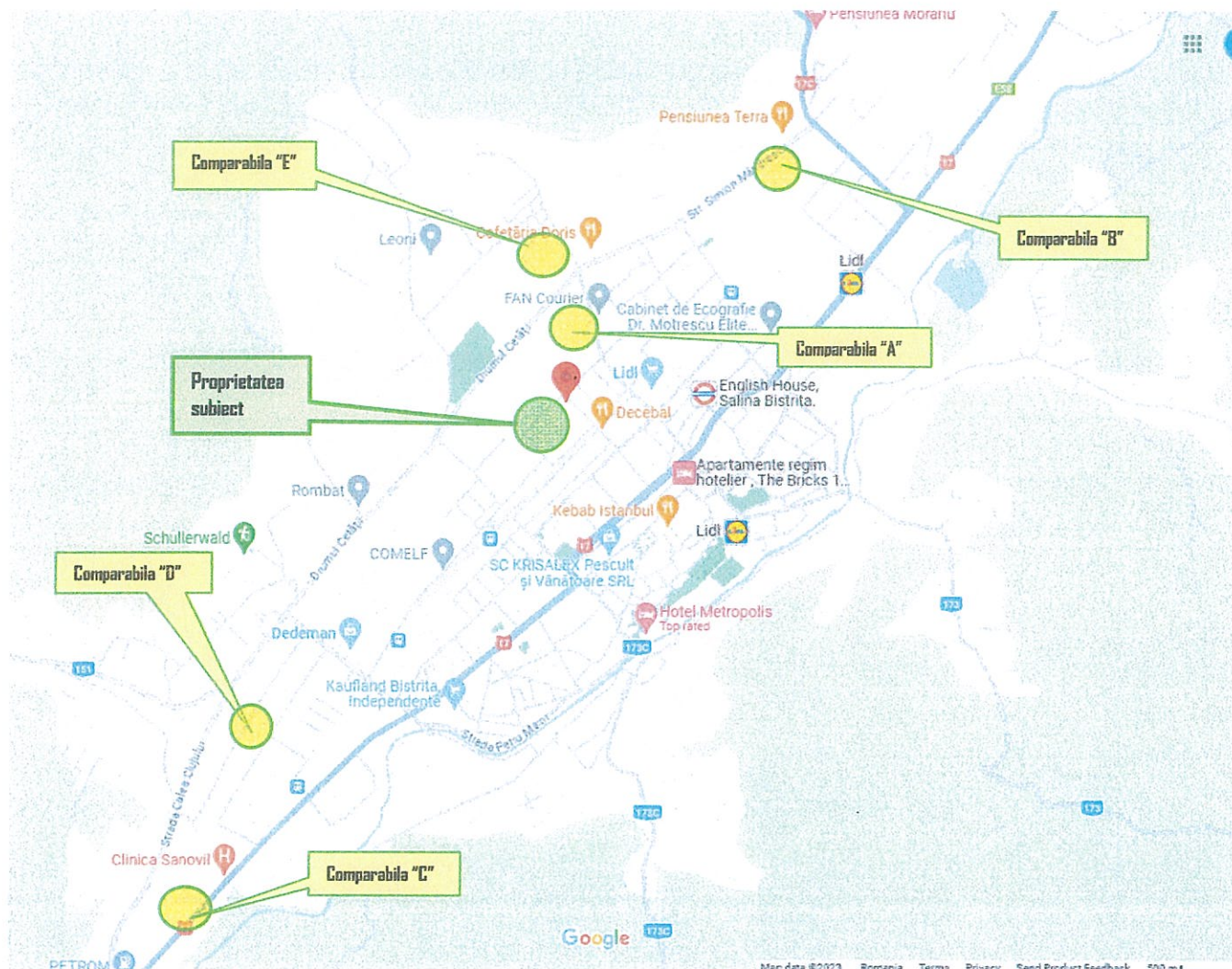


Localizare Comparabile Utilizate in Grila Datelor de Piata: Terenuri Intravilane

Proprietatea Subiect



Comparabile Piata



Strada Cuza Vodă 17 - Google Maps



Birta Floarea



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 C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafata (mp)	7.403	2.350	3.018	7.500	3.100	1.500
Pret ofertă / vânzare (€/mp)		140	199	100	100	130
Tipul Comparabilei (tranzactiei/ofertă)		oferta	oferta	oferta	oferta	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Conditii de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Bistrita, Strada Cuza Voda, nr. 17A - strada Zefirului	Bistrita, zona Vama - Subcetate	Bistrita, zona Retail Park, strada Grigore Pletosu	Bistrita, zona Sanovil/ Skoda, strada DN 17	Bistrita, zona Dedeman, strada George Enescu	Bistrita, Zona Subcetate - Penny
Destinatia (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+4E+Er	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+4E+Er	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+2E+M	intravilan/ construibil/ mixta/ regim P+4E
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltata cu caracter secundar	stradă asfaltata cu caracter secundar	strada asfaltata cu caracter secundar	stradă asfaltata cu caracter principal	stradă asfaltata cu caracter secundar	stradă asfaltata cu caracter secundar
Topografie/Relief	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana / favorabila construirii	plana/ favorabila construirii
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamen- tului	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasa- mentului	energie electrica, apa, canalizare, gaz pe amplasament	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasa- mentului	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasa- mentului	energie electrica apa, canalizare, gaz la limita amplasa- mentului
Forma în plan și deschidere	Regulată/ Favorabila construirii/ front la strada 132,00 ml	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii / front la strada 37 ml	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii

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 atasate 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 Piață – Comparatia și Ajustarea Datelor de Piață

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	7403	2350	3018	7500	3100	1500
Preț de ofertă (€/mp)		140	199	100	100	130
Elemente Specifice Tranzacționării						
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă	oferta	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		12%	15%	10%	10%	8%
Cuantum ajustare (€/mp)		17	30	10	10	10
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		123	169	90	90	120
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		123	169	90	90	120
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		123	169	90	90	120
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		123	169	90	90	120
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		123	169	90	90	120
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente



Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		123	169	90	90	120
Elemente Specifice Proprietății						
Localizare	Bistrita, Strada Cuza Voda, nr. 17A - strada Zefirului	Bistrita, zona Vama	Bistrita, zona Retail Park, strada Grigore Pletosu	Bistrita, zona Sanovil /Skoda, strada DN17	Bistrita, zona Dedeman, strada George Enescu	Bistrita, zona Subcetate - Penny
Comparativ cu subiectul		inferior	superior	inferior	inferior	inferior
Cuantum ajustare (%)		10%	-20%	30%	25%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		12,30	-33,80	27,00	22,50	18,00
Preț ajustat (€/mp)		135	135	117	113	138
Caracteristici Fizice						
Suprafață (mp)	7403	2350	3018	7500	3100	1500
Cuantum ajustare (%)		-15%	-10%	0%	-10%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-20	-14	0	-11	-21
Preț ajustat (€/mp)		115	122	117	101	117
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ mixta/ regim P+4E	intravilan/ mixta/ regim P+2E+M	intravilan/ mixta/ regim P+4E
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	10,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		115	122	117	111	117
Amenajări exterioare	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip principal	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-5%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	-5	0	0
Preț ajustat (€/mp)		115	122	113	111	117
Topografie/Relief	plana	plana	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		115	122	113	111	117
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-8,5	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		115	113	113	111	117
Forma în plan & deschidere	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		115	113	113	111	117
Total ajustare caracteristici fizice		15,0%	15,0%	5,0%		15,0%





%						
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		20	22	5	21	21
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	da	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	1,5%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	3	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		115	116	113	111	117
Preț ajustat (€/mp)		115	116	113	111	117
Ajustare totală brută absolută		33	58	32	44	39
Ajustare totală procentuală absolută		25%	37%	35%	45%	30%
Numărul de ajustări		2	4	2	3	2
Valoarea de Piață: 115 €/mp	851.345 €					
Conform GFV 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:

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate, cuprinse intre 8% si 15% sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. (Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile).

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafața terenului, utilizarea, tipul drumului de acces, utilitățile disponibile si cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil. Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

➤ Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii: „drept de proprietate transmis”, „restrictii legale (reglementare urbanistică)”, „conditii de finantare”, „conditii de vanzare”, „conditii de piata”, pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

Ajustarea pentru “Localizare”.

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

Pentru proprietatea comparabila A (zona Subcetate – Vama) s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 10%, pentru proprietatea comparabila C (zona Sanovil – Skoda) s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 30%, pentru proprietatea comparabila D (zona Dedeman – strada George Enescu) s-a aplicat



cate o ajustare pozitiva de 25% si pentru proprietatea comparabila E (zona Subcetate - Penny) s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 15% (proprietati comparabile localizate in zone inferioare (mai putin favorabile) proprietatii subiect).

Pentru proprietatea comparabila B (zona Retail Park – strada Grigore Pletosu) s-a aplicat o ajustare negativa de -20% (proprietate comparabila localizata in zona superioara proprietatii subiect (mai 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:

Proprietatile comparabile A si E au fost ajustate negativ cu -15% fiecare si proprietatile comparabile B si D au fost ajustate negativ cu -10% fiecare, pentru suprafete mai mici fata de cea a proprietatii subiect.

Proprietatea comparabila C nu a fost ajustata pentru elementul de comparatie ”suprafata”, aceasta comparabila avand suprafata apropiata 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, dar utilizarea este limitata din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.

Pentru “Destinatie” s-au aplicat ajustări preturilor astfel:

Pentru proprietatile comparabile A, B, C si E nu s-au aplicat ajustari ale preturilor deoarece acestea au utilizare considerată similara cu cea a proprietatii subiect.

Proprietatea comparabila D a fost ajustata pozitiv cu 10%, pentru diferența dintre posibilitatea unei dezvoltari cu regim de inaltime P+2E+M și a unei dezvoltari cu regim de inaltime P+4E; proprietatile comparabile pentru dezvoltari cu regim de inaltime P+2E+M sunt mai puțin valoroase fata de proprietatile comparabile pentru dezvoltari cu regim de inaltime P+4E.

Ajustarea pentru “Amenajari exterioare ale drumurilor de acces”

Ajustarile 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. Ajustarile 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, D si E nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul sunt drumuri amenajate (asfaltate) de tip secundar, similare cu cel al proprietatii subiect.

Pentru proprietatea comparabile C s-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru tipul de amenajare al drumului din care se realizeaza accesul, respectiv din drum amenajat (asfaltat) de tip principal DN, fata de cel al proprietatii subiect (drum asfaltat de tip secundar).

Ajustari pentru “Topografie/Relief”.

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

Pentru “Utilitati Disponibile”

Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, C, D si E, deoarece aceste proprietăți comparabile au utilitățile principale: energie electrica, apa și canalizare, gaz la limita



amplasamentului, considerate similare cu proprietatea subiect (analizat in ipoteza terenului considerat a fi liber).

Proprietatea comparabila B a fost ajustata negativ cu -5%, deoarece aceasta proprietate comparabila are utilitățile principale: energie electrica, apa și canalizare, gaz pe amplasament.

Pentru "Forma in Plan & Deschidere"

Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile A, B, C, D si E, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren constructibil"

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

Proprietatea comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 1,5%, pentru a tine cont de necesitatea demolarii constructiilor identificate pe teren.

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 (25,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (2), rezultand o valoare de piata unitara de **115 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a terenului considerat a fi liber in suprafata totala de **7.403 mp** analizat este:
 $7.403 \text{ mp} \times 115 \text{ euro/mp} = 851.345 \text{ euro}$, echivalent **4.235.612 lei**
la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile A.

6.2. 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 imobiliara 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 construcții*. Acesta *defalcare* este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri.





Procedura Abordarii 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 INTRAVILAN cu suprafața totală de 7.403 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Etapă I – Evaluarea Terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 7.403 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 7.403 mp la 115 euro/mp, echivalent 851.345 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 construcții 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 si s-au determinat valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari;
- ✓ 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 prezetate 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. II 2023 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1965.

Calculul valorilor costului de inlocuire pentru cladirile administrative, industriale si depozitare subiect, sunt prezentate in baza Fiselor de Calcul nr. 1 – 8, 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%-20%.

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 Fizica a constructiilor a fost estimata ca efect al vechimii acestora si al utilizării în conditii normale, respectiv uzura generată de folosirea regulată a constructiilor si de impactul factorilor atmosferici asupra acestora, conform fise 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 functionala a constructiilor: nu a fost aplicata, nefiind constatate deficiente ale constructiilor, 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 aceluiași 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.

Metodele de estimare a Deprecierii Externe sunt:

- alocarea deprecierei preluată de pe piață;
- analiza informațiilor de piață;
- capitalizarea pierderii de venit.

Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: urbanismul și reglementările legale, modificarea cererii și finanțarea, de puterea de cumpărare redusă a populației și o diminuare a numărului de potențiali cumpărători, ceea ce face ca pentru acest tip de proprietăți perioada de expunere pe piață să fie mai mare (între 12 – 24 luni), iar prețurile să fie în scădere. Analizând informațiilor de piață, în condițiile pieței actuale, afectată de criza economică financiară națională și mondială, reglementarea urbanistică din zona analizată, în funcție de raportul cerere - ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, considerăm faptul că un procent de 25% depreciere externă aplicată proprietății subiect reprezintă o valoare rezonabilă (la nivelul municipiului Bistrita).

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 Cladiri	Nr. Cadastral	Scd mp/	C.I.B. LEI (fără TVA)	Depre - ciere Fizica Lei/ %	C.I.N. LEI	Valoarea rezultata LEI	Valoarea rezultata EUR
Clădire P+1E: Sectie Utilaj Transport	90563-C1	250,00 mp	663.096	271.869 (41%)	391.227	391.227	78.635
Clădire Parter: Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social + Boxa acetilena + Boxa sudura	90563-C2 90563-C3 90563-C4	700,00 mp	2.576.844	1.546.106 (60%)	1.030.738	1.030.738	207.175
Clădire Parter: Magazie Materiale	90563-C5	150,00 mp	245.508	220.957 (90%)	24.551	24.551	4.935
Clădire Parter: Copertina Reparatii utilaje	90563-C8	263,00 mp	249.525	237.049 (95%)	12.476	12.476	2.508
Clădire Parter: Rampa Auto	90563-C9	31,00 mp	102.452	97.329 (95%)	5.123	5.123	1.030
Clădire Parter: Arhiva	90563-C10	41,00 mp	91.916	64.341 (70%)	27.575	27.575	5.542
Clădire Parter: Garaj	90563-C11	42,00 mp	72.034	50.424 (70%)	21.610	21.610	4.344
Clădire Parter: Depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie	90563-C12	585,00 mp	1.201.049	780.682 (65%)	420.367	420.367	84.493



TOTAL CLADIRI						1.933.667 LEI	388.662 EURO
------------------	--	--	--	--	--	------------------	-----------------

Etapa a VIII - a - Adăugarea Valorii Terenului la Costul de Inlocuire 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 7.403 mp de 851.345 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Metodologia de Calcul pentru estimarea *Valorii de Piață prin Abordarea prin Cost pentru Proprietatea Imobiliară compusă din: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 7.403 mp, CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE* este prezentată mai jos:

CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE							
Suprafața Construită Desfasurată Totală CLADIRI (mp)						2.062 mp	
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CLADIRI (LEI)						5.202.424 LEI	
* Depreciere Fizică Totală Cladiri (Lei)						3.268.757 LEI	
* Depreciere Funcțională Dfunct Cladiri (Lei)						0	
Cost Inlocuire Net C.I.N. CLADIRI (LEI)						1.933.667 LEI	

Valoare Cost CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (LEI)	1.933.667 LEI
Valoare Cost CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (EUR)	388.662 EUR

Suprafața Teren (mp)				7.403 mp
Valoarea de Piață unitară Teren (EUR/mp)				115 eur/mp
Valoarea de Piață TEREN Intravilan S= 7.403 mp (EUR)				851.345 EUR
Valoarea de Piață TEREN Intravilan S= 7.403 mp (LEI)				4.235.612 LEI
VALOARE TEREN INTRAVILAN S= 7.403 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE				1,240,007 EUR
VALOARE TEREN INTRAVILAN S= 7.403 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE				6,169,279 RON

* Depreciere externă Dext Proprietate (%)				25%
* Depreciere externă Dext Proprietate (LEI)				1.542.320 LEI
* Depreciere externă Dext Proprietate (EUR)				310.002 EUR

VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 7.403 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	rotunjit	930.000 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 7.403 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	rotunjit	4.626.960 RON





Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **TEREN INTRAVILAN** in suprafata totala de 7.403 mp + **CLADIRI ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**, *estimata prin Abordarea prin Cost* este:

4.626.960 LEI, echivalent 930.000 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 si de inchiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și Calitatea Informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in 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 in 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

$V_{\text{cost}} = 4.626.960 \text{ LEI, echivalent } 930.000 \text{ EUR}$

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 anexate, 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.

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

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca:

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

7.2. Concluzia asupra Valorii

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, analizand valorile obtinute prin *abordarea prin cost*, care este fundamentata pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei, in opinia evaluatorului:

Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate, obtinuta în urma aplicării Abordării 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:

$$V_{\text{cost}} = 4.626.960 \text{ LEI, echivalent } 930.000 \text{ EUR}$$

- Cursul valutar utilizat este de 4,9752 lei/euro, valabil la data evaluarii 04.10.2023.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare, fiind o valoare obtinuta prin Abordarea prin Cost, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Bistrita, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentata include valoarea terenului, valoarea cladirilor si a constructiilor speciale de pe amplasament;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valorile au fost estimate în lei si euro, si sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței financiare, a pieței industriei, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ.
- Valorile estimate nu contin T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ANEXE - Prezentare:

• Acte de Proprietate:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563 (Teren Intravilan $S_{total} = 7.403$ mp), nr. Cadastral: 90563-C1 (Sectie utilaj transport - Cladire in regim P+1E), nr. Cadastral: 90563-C2 (Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C3 (Boxa acetilena in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C4 (Boxa sudura in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C5 (Magazie materiale in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C6 (Pompa carburanti in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C7 (Depozit carburanti si lubrifianti in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C8 (Copertina reparatii utilaje in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C9 (Rampa auto in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C10 (Arhiva in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C11 (Garaj in regim Parter), nr. Cadastral: 90563-C12 (Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie in regim Parter), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 57406 din 05.10.2023;
- Act de Dezmembrare Imobil, incheierea de autentificare nr. 640 din 04.03.2022;
- Referat de Admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 84637/UAT Bistrita, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Plan de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire a imobilului;
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilului.

• Surse de informatii:

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

• Fise de calcul nr. 1 – 8 - Abordarea prin Cost – Cladiri Administrative, Industriale si Depozitare

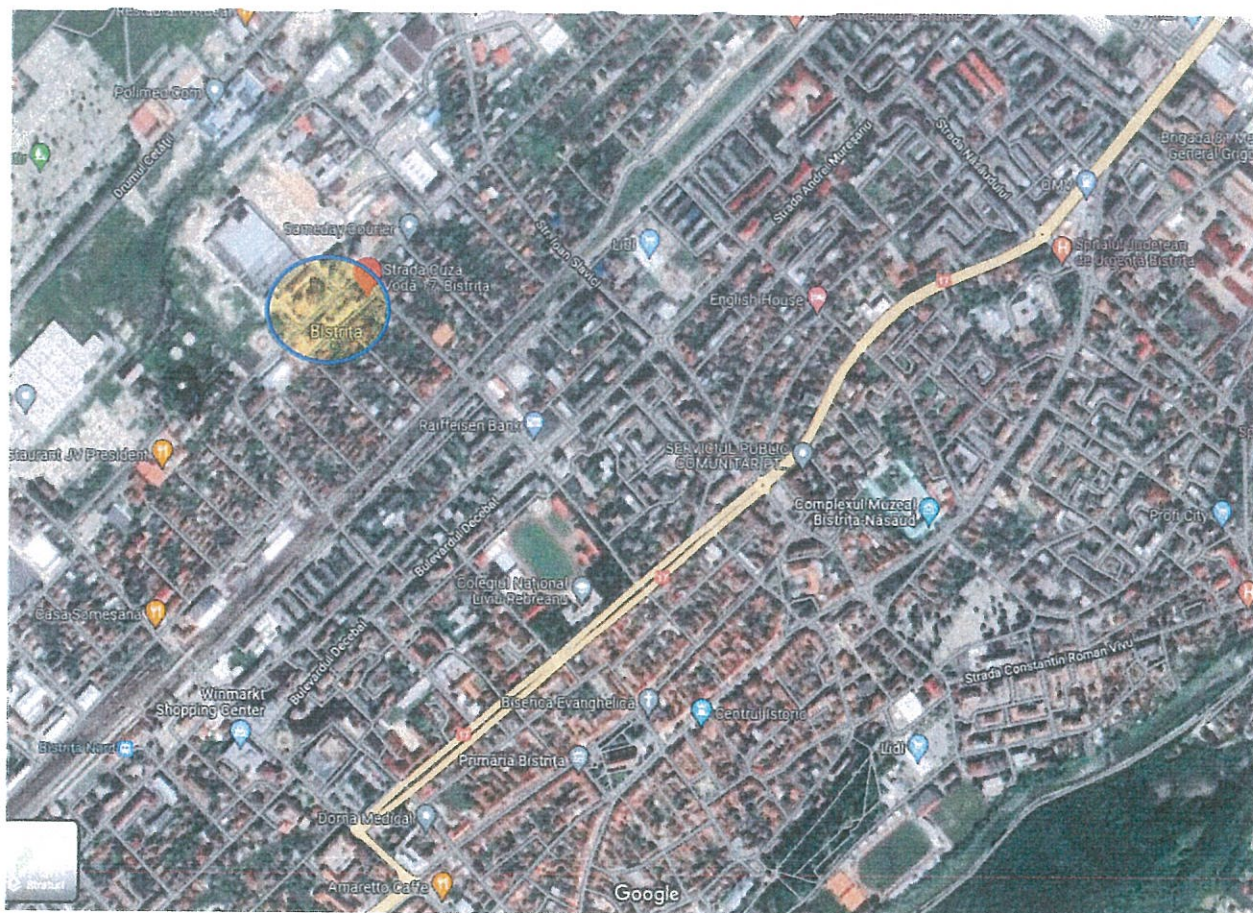
Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2023

Bîrta Floarea



Data Raportului:
05 Octombrie 2023

ANEXA: Identificare TEREN in suprafața de 7.403 mp cu Cladiri Industriale și Depozitare conform Google Maps
Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud

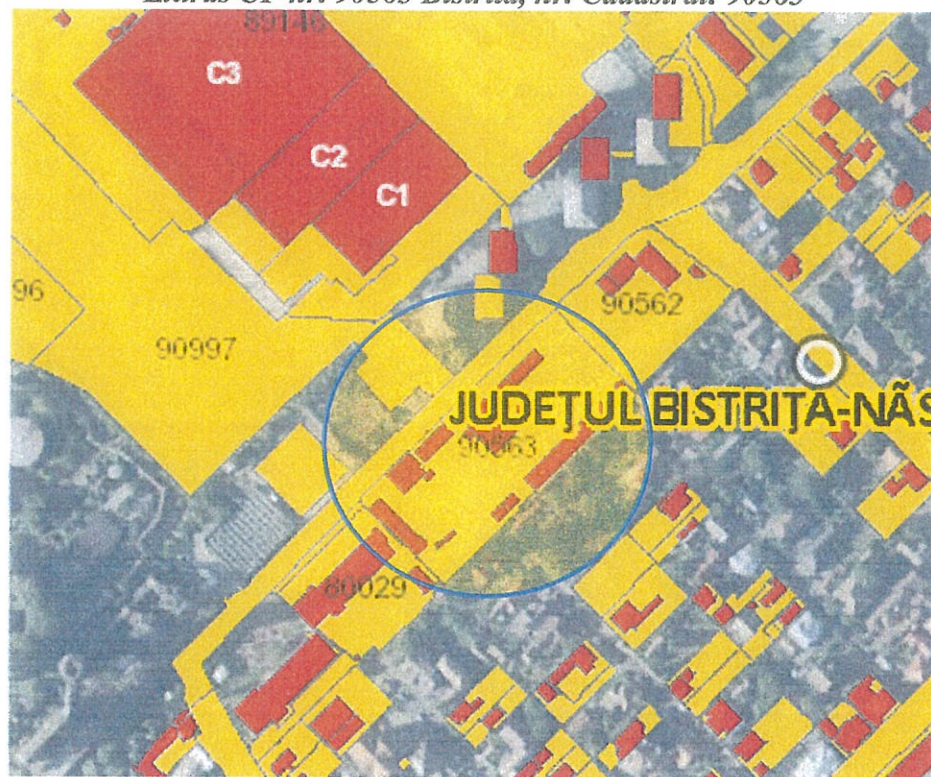


Strada Cuza Vodă 17 - Google Maps



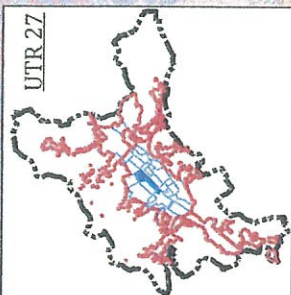
**ANEXA: Identificare TEREN in suprafața de 7.403 mp, Cladiri Industriale și Depozitare
conform Geoportal ANCPI**

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563



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





UTR 24

UTR 26

UTR 4

UTR 6

UTR 27	
L2	subzona de locuit individuala cu regim de constructii discontinue cu inaltime maxima de D+2+2 +4,1, in zona acesti pasate
T1	subzona transporturilor, feroviar
M1b	subzona mixta situata in zona zonei protejate cu regim de halino de maxim P+2 incluz
M1	subzona mixta situata in zona limitelor zonei protejate cu regim de halino de maxim P+4 incluz (rezoluii, servicii publice de interes general, servicii)
A1	subzona activitatilor industriale cu regim de constructii discontinue in cladiri de tip hala
T1	subzona transporturilor feroviar
T2	subzona transporturilor rutiere



BFA

Fotografii

PROPRIETATE IMOBILIARA evaluata: TEREN INTRAVILAN $S_{total} = 7.403$ mp,
Cladiri Industriale, Depozitare, Administrative si Constructii speciale (imprejmui si platforme)
situata in municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud

Fotografii acces din strada Zefirului



Fotografii acces din strada Closca



BFA

Fotografii amplasament si amenajari exterioare



Fotografii Cladire in regim P+1E: Sectie utilaj transport



BEH



[Handwritten signature]



BF



Birta Floarea

Fotografii Cladiri in regim Parter: Hala Reparatii Utilaje cu Ateliere, Vestiare, Grup Social, Boxa acetilena si Boxa sudura



[Handwritten signature]





BFA



Fotografii Magazie materiale



BFA

Fotografii Pompa Carburanti si Depozit Carburanti lubrifianti



Fotografii Copertina Reparatii Utilaje in regim Parter



Fotografii Rampa Auto



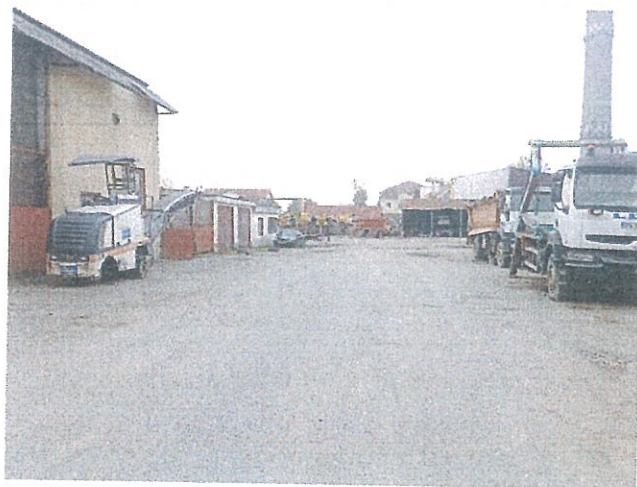
Fotografii Arhiva si Garaj



Fotografii Cladire Parter: Depozit Materiale, Atelier Vopsitorie, Arhiva, Atelier Tamplarie



Birta Floarea 13



FISA DE CALCUL nr. 1**Gladire in regim P+1E: SECTIE UTILAJ TRANSPORT**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. Cadastral: 90563-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 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%

05.10.2023

4,595715056

Suprafata desfasurata:

250,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii P+1E				608	250,00	152.000
Instalatii electrice				21	250,00	5.250
Instalatii sanitare				14	250,00	3.500
Instalatii incalzire centrala				72	250,00	18.000
TOTAL						178.750

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,4 m la 2,6 m						
	Coeficient reducere 0,92					-14.300
Pentru echipamentul centralei termice pe gaze				21	250,00	5.250
Pentru echipamentul unui punct termic montat in cladire				8	250,00	2.000
TOTAL						-7.050

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

171.700

Valoare actualizata la data de:

05.10.2023

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

3,8619454

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	789.084 LEI	158.604 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	663.096 LEI	133.280 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.652 LEI/mp/Scd	533 EUR/mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 41%

(Ghid P135/1999 pt. Vârsta apreciata de 40 ani)

271.869 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

391.227 Lei, echivalent 78.635 Euro



FISA DE CALCUL nr. 2

**Gladiri in regim Parter: HALA REPARATII UTILAJE GU ATELIERE,
VESTIARE, GRUP SOCIAL + BOXA ACETILENA + BOXA SUDURA**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRALE: 90563-C2, 90563-C3, 90563-C4

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale pentru Transporturi Rutiere, aeriene si pe cablu” Brosura nr. 6, Fisa nr. 4 „Statie pentru intretinerea autovehiculelor” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii Transporturi Rutiere - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 6/Fisa nr. 4/ Catalog reevaluare nr.122/Fisa nr. 4/ Grupa 13B

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%

05.10.2023

3,73001376

Suprafata desfasurata

700,00 mp

totala:

(670 mp + 18 mp + 12 mp)

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				970	700,00	679.000
Instalatii electrice de iluminat si forta				97	700,00	67.900
Instalatii sanitare				32	700,00	22.400
Instalatii de incalzire centrala						
TOTAL						769.300

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru inaltimi mai mari de 4 m				+64	350,00	22.400
Pentru incalzire cu instalatie centrala, fara centrala termica proprie				+152	200,00	30.400
TOTAL						52.800

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

822.100

Valoare actualizata la data de:

05.10.2023

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

3,1344653

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	3.066.444 LEI	616.346 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	2.576.844 LEI	517.938 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	3.681 LEI/ mp/Scd	740 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 60%

(Ghid P135/1999 pt. Vârsta apreciata de 55 ani)

1.546.106 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

1.030.738 Lei, echivalent 207.175 Euro



FISA DE CALCUL nr. 3**Cladire in regim Parter: MAGAZIE MATERIALE**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C5

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale pentru Depozitare”
Brosura nr. 3, Fisa nr. 39 „Cladire de productie sau de depozitare” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare**

Evaluare Constructii Depozitare = Editura Matrix Rom

Brosura nr. 3/Fisa nr. 39/ Catalog reevaluare nr. 109/Fisa nr. 30/
Varianta II/ Grupa 14B

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%

05.10.2023

3,731215273

Suprafata desfasurata:

150,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				500	150,00	75.000
Instalatii electrice						
Instalatii sanitare						
Instalatii de incalzire centrala						
TOTAL						75.000

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Instalatie electrica de iluminat				22	150,00	3.300
TOTAL						3.300

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

78.300

Valoare actualizata la data de:

05.10.2023

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

3,135475019

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	292.154 LEI	58.722 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	245.508 LEI	49.346 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	1.637 LEI/ mp/Scd	329 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 90% (cf. Ghid P135/1999)

220.957 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

24.551 Lei, echivalent 4.935 Euro



Signature

FISA DE CALCUL nr. 4**Cladire in regim Parter: COPERTINA REPARATII UTILAJE**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C8

*Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale pentru Depozitare”
Brosura nr. 3, Fisa nr. 38 „Cladire de productie (sopron deschis)” – Editura Matrix Rom 1995*

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii Depozitare = Editura Matrix Rom

Brosura nr. 3/Fisa nr. 38/ Catalog reevaluare nr. 109/Fisa nr. 2/
Grupă 11

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19% 05.10.2023
3,320670672

Suprafata desfasurata: 263,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				300	263,00	78.900
Instalatii electrice						
Instalatii sanitare						
Instalatii incalzire						
TOTAL						78.900

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Instalatie electrica de iluminat				10	263,00	2.630
Pardoseala de ciment clivisit pe beton				30	263,00	7.890
TOTAL						10.520

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

89.420

Valoare actualizata la data de: 05.10.2023

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

2,790479556

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	296.934 LEI	59.683 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	249.525 LEI	50.154 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	949 LEI/ mp/Scd	191 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 95% (cf. Ghid P135/1999)

237.049 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

12.476 Lei, echivalent 2.508 Euro



Signature

FISA DE CALCUL nr. 5**Cladire in regim Parter: RAMPA AUTO**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud

Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C9

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale pentru Transporturi Rutiere, Aeriene si pe Cablu”, Brosura nr. 6, Fisa nr. 14 „asimilat Rampa de spalare – gresare (descoperita)” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii Transporturi = Editura Matrix Rom

Brosura nr. 6/Fisa nr. 14/ Catalog reevaluare nr. 122/Fisa nr. 14/
Grupa 29

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%

05.10.2023

3,277354769

Suprafata desfasurata:

31,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mp Ad	Suprafata	Valoare
Constructii				1200	31,00	37.200
Instalatii electrice						
Instalatii sanitare						
Instalatii incalzire						
TOTAL						37.200

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
						0
TOTAL						0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

37.200

Valoare actualizata la data de:

05.10.2023

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

2,754079637

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	121.918 LEI	24.505 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	102.452 LEI	20.592 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	3.304 LEI/ mp/Scd	664 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 95% (cf. Ghid P135/1999)

97.329 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

5.123 Lei, echivalent 1.030 Euro

Handwritten signature in blue ink.

FISA DE CALCUL nr. 6**Cladire in regim Parter: ARHIVA**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C10

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. 5 „asimilat Casa Portar complexa” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii de Folosinta Generala - Editura Matrix Rom | Brosura nr.12/Fisa nr. 5/ Catalog reevaluare nr.126/Fisa nr. 39/ Grupa 14B
Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%
05.10.2023

		3,731215273
Suprafata desfasurata:	41,00 mp	

Se obtine:

Specificatia			Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter			700	41,00	28.700
Instalatii electrice de iluminat			15	41,00	615
Instalatii sanitare					
Instalatii de incalzire centrala					
TOTAL					29.315

Corectii:

Specificatia			lei/mpAd	Suprafata	Valoare
TOTAL					0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

29.315

Valoare actualizata la data de: 05.10.2023

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%: 3,13547502

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	109.381 LEI	21.985 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	91.916 LEI	18.475 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.242 LEI/ mp/Scd	451 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 70% (cf. Ghid P135/1999)

64.341 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

27.575 Lei, echivalent 5.542 Euro

FISA DE CALCUL nr. 7**Cladire in regim Parter: GARAJ**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90563 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C11

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii speciale de Folosinta Generala”
Broșura nr. 12, Fisa nr. 2 „asimilat Dependinte izolata la cladiri de locuit, social-culturale sau administrative” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii de Folosinta Generala –
Editura Matrix Rom

Broșura nr.12/Fisa nr. 2/ Catalog reevaluare nr.124/Fisa nr. 11/ Grupa 14B

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA
19%

05.10.2023

3,731215273

Suprafata desfasurata:

42,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				530	42,00	22.260
Instalatii electrice de iluminat				5	42,00	210
Instalatii sanitare						
Instalatii incalzire centrala						
TOTAL						22.470

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Acoperis tip terasa				12	42,00	504
TOTAL						504

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

22.974

Valoare actualizata la data de:

05.10.2023

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%: 3,13547502

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	85.721 LEI	17.230 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	72.034 LEI	14.478 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	1.715 LEI/ mp/Scd	345 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 70% (cf. Ghid P135/1999)

50.424 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

21.610 Lei, echivalent 4.344 Euro



05 Octombrie 2023

FISA DE CALCUL nr. 8

**Cladire in regim Parter: DEPOZIT DE MATERIALE, ATELIER VOPSITORIE,
ARHIVA, ATELIER TAMPLARIE**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud
Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. CADASTRAL: 90563-C12

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale Agricole” Brosura nr. 8,
Fisa nr. 19 „Atelier Gospodaresc” – Editura Matrix Rom 1995

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori unitare:**

Evaluare Constructii Agricole - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 8/Fisa nr. 19/ Catalog reevaluare nr.115/Fisa nr. 1, 43/
Varianta II/ Grupa 13B

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 05 octombrie 2023 (fata de 1965) cu TVA 19%	05.10.2023
	3,73001376
Suprafata desfasurata:	585,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				630	585,00	368.550
Instalatii electrice iluminat				25	585,00	14.625
Instalatii sanitare					585,00	
Instalatii incalzire centrala					585,00	
TOTAL						383.175

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
TOTAL						0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

383.175

Valoare actualizata la data de: 05.10.2023

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%: 3,1344653

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	1.429.248 LEI	287.274 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	1.201.049 LEI	241.407 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.043 LEI/ mp/Scd	413 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 65% (cf. Ghid P135/1999)

780.682 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

05.10.2023

420.367 Lei, echivalent 84.493 Euro



BF

ANEXA: Comparabile Utilizate: Oferte de Vanzare Terenuri

Oferta de Vanzare nr. 1:

https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

florin burnar [Aveți toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren zona Vama 2350 mp regim de înaltime D+P+4ET+ER



Florin Burnar
0756 911 260

florin burnar
0756 911 260

Strada Odobescu nr. 12, 420007,
Bistrita, Bistrita-Nasaud
(localitate)

Teren zonă Vama 2350 mp regim de înaltime D+P+4ET+ER

Bistrita, Bistrita-Nasaud

329 000 €

140 €/m²

[Propune un preț](#)

[Vrei un credit ipotecar?](#)

Rata estimată:
8.113 RON /luna

Avans:
244.283 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	2.350 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție



BEA

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

- suprafata de 2350 mp.(23.5ari)

- toate utilitatile la limita terenului

- certificat de urbanism

- Imprejmuit

- zona mixta M2 !! (hale, blocuri, locuinte colective regim de inaltime D+P+4E+ER cu un POT de 60% si un CUT 2,5)

- fara sarcini

pret :14.000 euro/ar

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

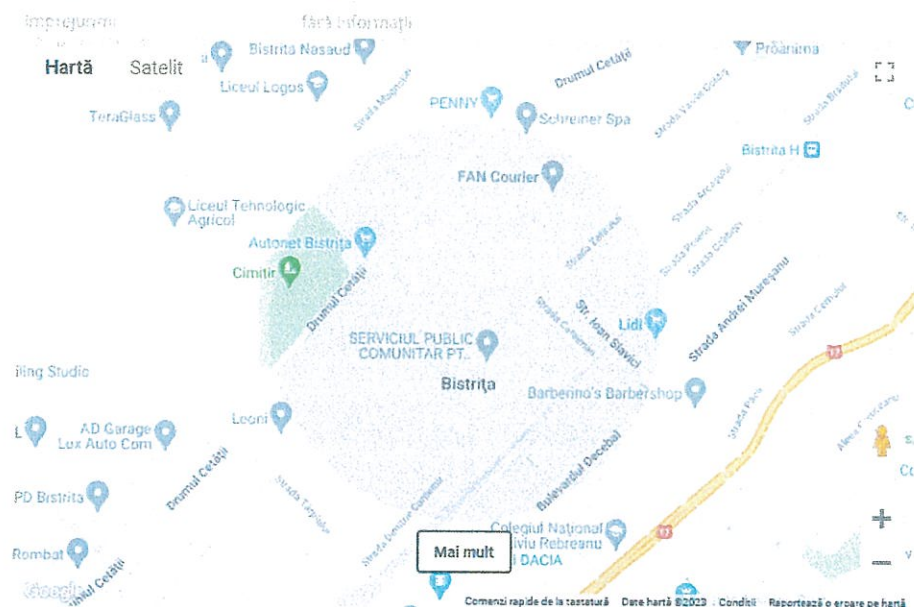
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard **da**
Media **electricitate, gaz, canalizare, apă curentă**
Tip acces **asfaltat**

ID anunț Storia.ro: 3866688
Data publicării: acum 4 ani
Data modificării: acum 19 zile



Fotografii:



Birta Floarea

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV>

Oferta de Vanzare nr. 2:

https://www.storia.ro/oferta/teren-bistrita-intravilan-zona-retail-park-regim-inaltime-p+4-r-10uYqU

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

THE BRICKS LOFTS S.R.L. [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren Bistrita , intravilan , zona Retail Park , regim înălțime P+4+R



Am nr. +40 THE BRICKS LOFTS S.R.L. 0752 600 515

Sunt în vânză Aștept Mulțu THE BRICKS LOFTS S.R.L. 0752 600 515

Piața Unirii 3, 420036, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	3.018			

1 / 1

Date referitoare la construcții

Teren Bistrita , intravilan , zona Retail Park , regim înălțime P+4+R

599 999 €

Strada Grigore Pletoșu, Bistrita, Bistrita-Nasaud

199 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
14.796 RON /luna

Avans:
445.499 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

✓ Vizionare la distanță

Vizionare la distanță ?

Prezentare generală

Suprafață	3.018 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție



Prezentare generală

Suprafață	3.018 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

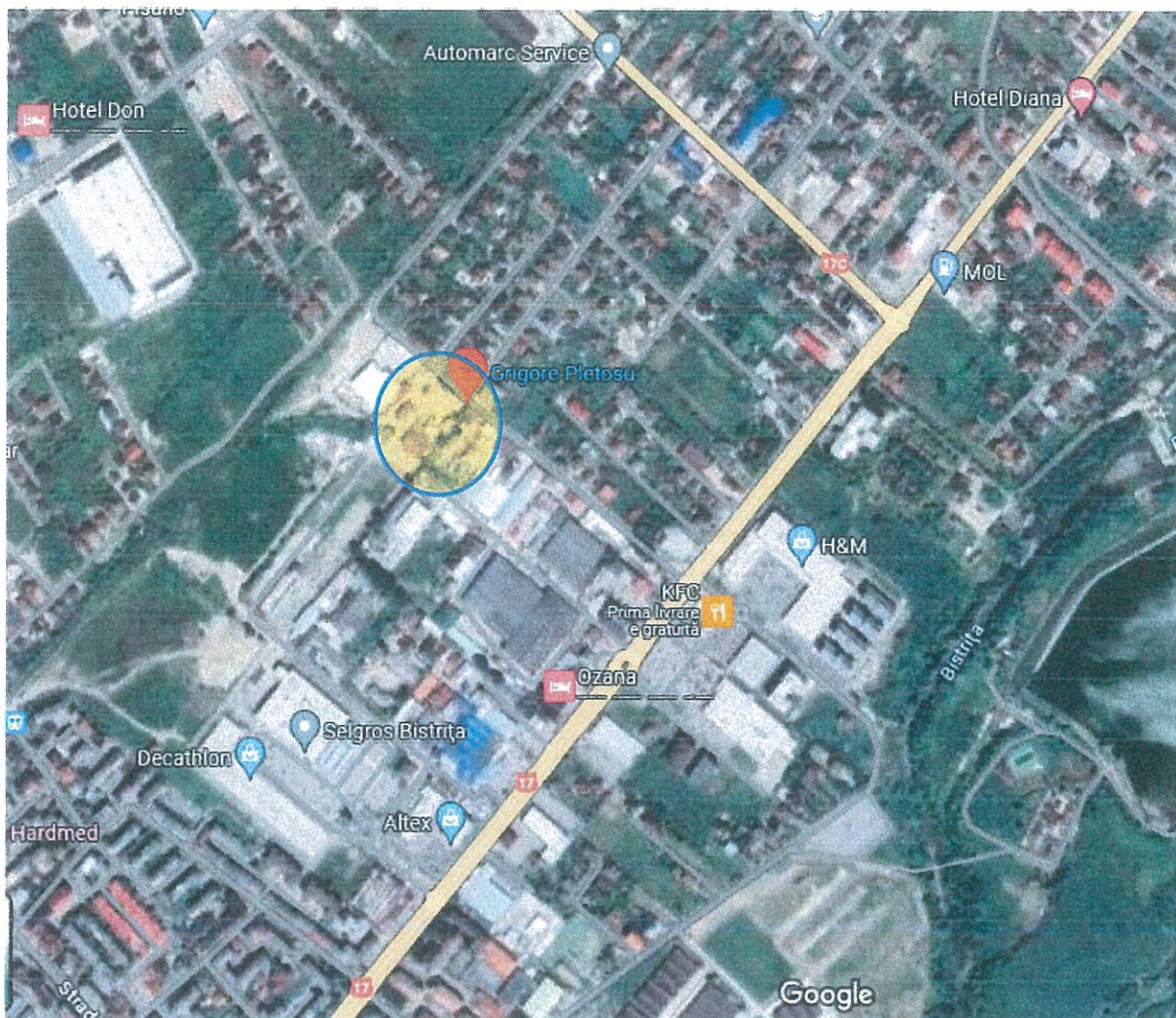
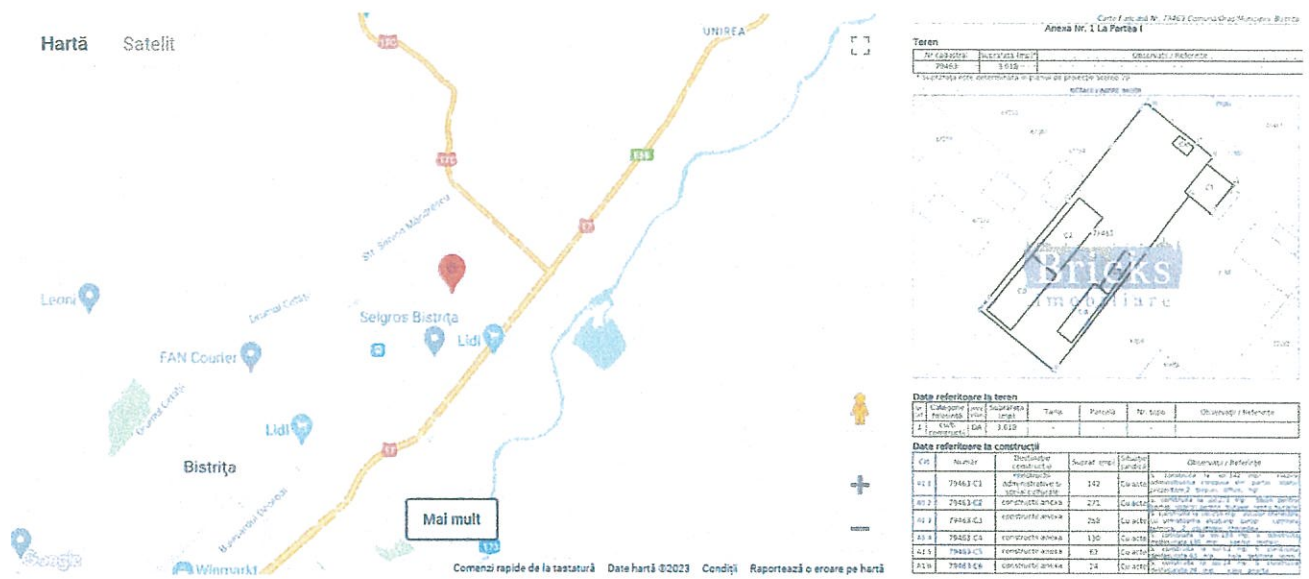
Descriere

Agenția Bricks Imobiliare oferă spre vânzare un teren de construcție situat pe strada Grigore Pletosu, într-o zonă excelentă, la 2 min de mers de B1 Retail Park cu acces ușor la toate serviciile necesare. Acest teren are o suprafață generoasă de 3000 de metri pătrați și oferă posibilități multiple de amenajare și design pentru viitoarele construcții. Regimul de construcție permite construirea unui bloc cu parter, 4 etaje plus etaj retras cu grad de ocupare a terenului de 65% cu o capacitate mare de locuințe sau apartamente, fiecare cu o vedere spectaculoasă asupra zonei. Vă invităm să vizualizați acest teren de construcție și să descoperiți posibilitățile sale nelimitate. Contactați-ne la numărul de telefon 0752600515 pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare.

Particularități

Gard	nu	
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă	
Tip acces	asfaltat	ID anunț Storia.ro: 7382148
Împrejurimi	Vezi informații	Data publicării: acum 8 luni Data modificării: acum 25 de zile





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bistrita-intravilan-zona-retail-park-regim-nlime-p-4-r-IDuYqU>




Oferta de Vanzare nr. 3:

https://www.storia.ro/oferta/teren-7-500mp-front-la-dn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-ID5F25

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

IMOB RAPID Avată toate anunțurile

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren 7.500mp, front la DN17 de 37m, Zona Sanovil/Skoda



IMOB RAPID Vasile Pavel
0745 533 945

IMOB RAPID
0757 367 974
0745 533 945

B-ui General Grigore Balan, Nr 22, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Teren 7.500mp, front la DN17 de 37m, Zona Sanovil/Skoda

Bistrita, Bistrita-Nasaud

10 000 €

0 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
247 RON /luna

Avans:
7.425 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață **75.000 m²**

Locație **urbana**

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren [Cere informații](#)

Dimensiuni [Cere informații](#)

Tip vânzător **agenție**

ID anunț Storia.ro: 6832963
Data publicării: acum 1 an
Data modificării: acum 4 zile



Descriere

Oferim spre vanzare teren intravilan in Zona Sanovill/Skoda.

Imobilul are o suprafata totala de 7.500mp si dispunde de un front strdal de 37m la DN17 si o lungime de 200m.

Utilitati: gaz, apa, curent, canal.

Ideal pentru investitile atat pentru constructii civile cat si pentru industriale.

Preț 10.000€/ ar negociabil.

Se accepta si variante de schimburi cu alte imobile.

Anunț publicat de ImobRapid.

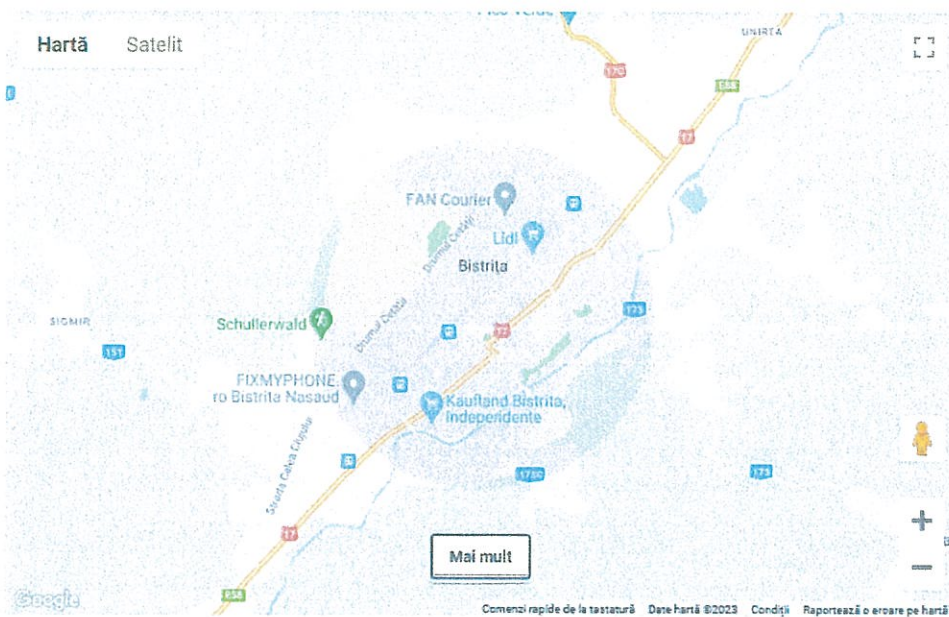
Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Imprajumiri	fără informații



Birta Floarea

Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-500mp-front-la-dn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-IDsFz5>




Oferta de Vanzare nr. 4:

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-g-enescu-31-ari-parcelabil-IDtBZF

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Lebăda Imobiliare Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren intravilan, G. Enescu, 31 ari, parcelabil



Paul Magda
0725 926 939

Lebăda Imobiliare
0725 926 939
0746 943 342
Gheorghe Șincal nr 21, 420041,
Bistrita, Bistrita-Nasaud
(localitate)

Teren intravilan, G. Enescu, 31 ari, parcelabil

Bistrita, Bistrita-Nasaud

10 000 €

3 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
247 RON /luna

Avans:
7.425 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

✓ Vizionare la distanță

Video

Vezi

Prezentare generală

Suprafață **3.100 m²**

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație **urbana**

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță [Video](#)

Tip vânzător

agenție



Descriere

Teren intravilan, G. Enescu, 31 ari, parcelabil

Vă punem la dispoziție un teren intravilan, 31 ari cu posibilitate de parcelare.

Înclinație - 0%

Preț / ar : 10.000 €

Utilitățile se află în apropiere.

Găsiți mai multe imobile similare pe website-ul nostru

Nă găsiți pe Strada Gh. Șincai nr.21, Bistrița sau la numărul de telefon 0728 437 137.

LEBADA IMOBILIARE

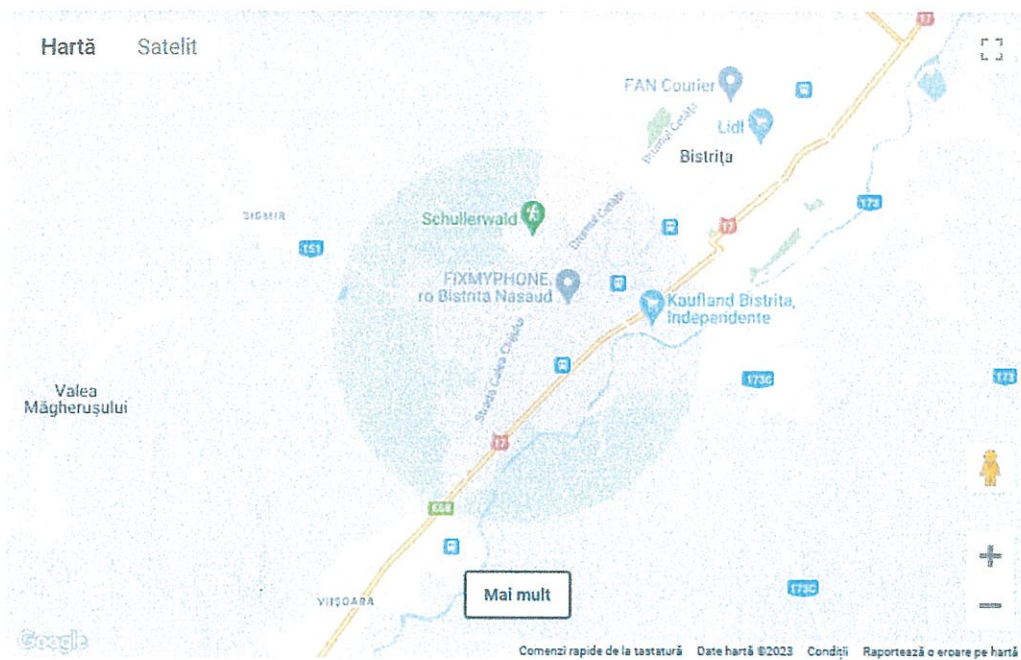
0728 347 137

ID anunț Storia.ro: 7057563

ID extern 1598165-1

Data publicării: acum 1 an

Data modificării: acum 19 zile



Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-g-enescu-31-ari-parcelabil-IDtBZF>



Oferta de Vanzare nr. 5:

www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-subcetate-exclusivitate-1DuoR4

Booking.com AliExpress eMAG

Opera your everyday browser? [How do I do that?](#)

storia



Дія України

Anunturi

Ansambluri rezidențiale

Companii

Blog

Creditare

Cartica de b



GFT DELTA OFFICE

Areată toate anunțurile



Florin Gaurean
0749 839 689



GFT DELTA OFFICE
0749 839 689

Strada Albert Berger nr. 2, Piată
Mica, 420029, Bistrita, Bistrita-
Nasaud (localitate)

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren intravilan, zona Subcetate, EXCLUSIVITATE!!!



Teren intravilan, zona Subcetate, EXCLUSIVITATE!!!

195 000 €

[Bistrita-Nasaud \(Judet\), Bistrita, Bistrita-Nasaud \(Judet\)](#)

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
5.737 RON /luna

Avans:
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață

1.500 m²

Tip teren

intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție



Descriere

Gft Delta Office ofera spre vanzare in exclusivitate teren intravilan in zona Subcetate langa magazinul Penny. Acest teren are o suprafata de 1500 mp, cu posibilitatea de achizitionare a inca o parcela de 400mp. Toate utilitatile pe teren!

Possibilitate business pentru dezvoltatori imobiliari.

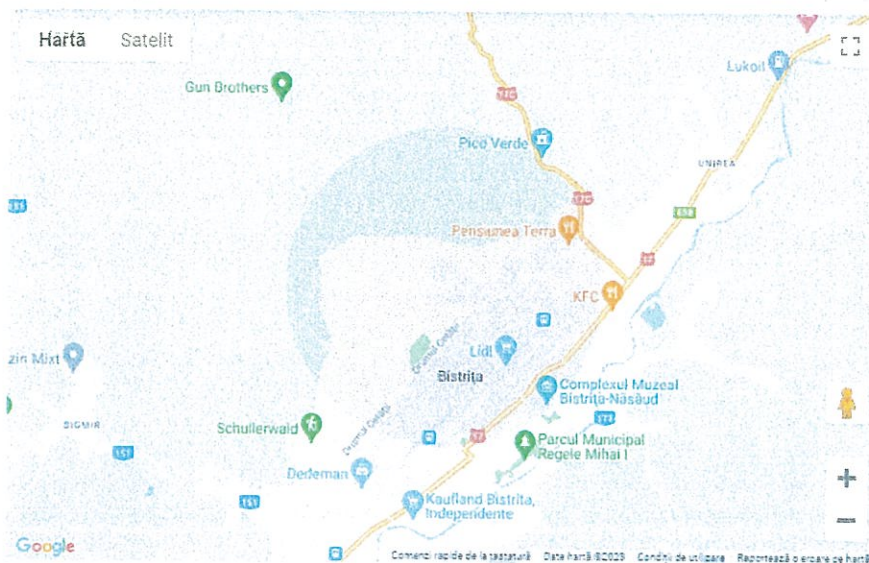
Pret: 13000 euro/ ar

Pentru mai multe detalii sau pentru a aranja o vizionare nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon : 0749839689

VA MULTUMIM!!!

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	Fără informații
Tip acces	asfaltat
Imbracatura	Fără informații



ID anunt Storia: 7245386
ID extern 1633401-1
Data publicarii: acum 5 luni
Data modificarii: acum 2 zile

Fotografii:



BEA

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-subcetate-exclusivitate-IDuoR4>

Oferta de Vanzare nr. 6:

www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-str-compozitorilor-suprafata-2000-mp-Dwezy

Booking.com AliExpress eMAG

Opera your everyday browser? [How do I do that?](#)

storia



Дія України

Anunturi

Ansambluri rezidențiale

Companii

Blog

Creditare

Carticica de biniste

Contul meu

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren de vânzare, Str. Compozitorilor suprafață 2000 mp



Moldovan Claudiu
Agenție
0745 620 054

Am primit mesajul dumneavoastră și vă mulțumesc pentru interesul arătat.

În acest moment sunt ocupat cu alte activități, dar vă asigur că voi reveni la dumneavoastră în cel mai scurt timp posibil.

În cazul în care doriți să vă consultați cu mine, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

În caz contrar, vă rog să mă sunați la numărul de telefon indicat mai sus.

Teren de vânzare, Str. Compozitorilor suprafață 2000 mp

280 000 €

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

Rata estimată:
8.237 RON /lună

Avans:
207.900 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

📏 Suprafață	2.000 m²	📏 Tip teren	Cere informații
📍 Locație	Cere informații	📏 Dimensiuni	Cere informații
📍 Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

OPORTUNITATE DE BUSINESS PT. DEZVOLTATORI IMOBILIARI

Vând teren intravilan situat într-o zonă superbă a Bistriței, cu o suprafață totală de 2000 mp cu o lățime de aproximativ 21 m. Toate utilitățile se află la limita de proprietate. Cu posibilitatea de extindere în vecinătate pe o altă parcelă de vânzare de ~ 1000 mp și o lățime de ~ 15 m.



Total suprafețe (Parcela 1 + Parcela vecină)
3100 mp și o lățime totală de 36 m

PREȚ (Valabil pentru ambele parcele):
14 000 euro/lar (140 euro/mp)

Parcela 1 = 280 000 €
Parcela vecină = 140 000 €

Particularități

Gard nu

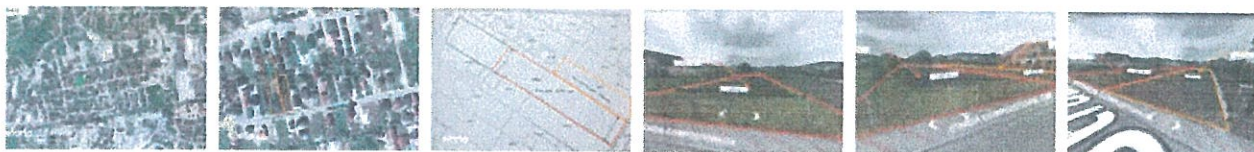
Facilități: Nu este informat

Titlu de posesie: Nu este informat

Imaginație: Nu este informat

ID anunț Storia: 7444168
ID examen: c1f59dc4-6495-4c77-bb53-d570c6650168
Data publicării: acum 1 lună
Data modificării: acum 15 zile

Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-str-compozitorilor-suprafa-2000-mp-IDwezy>



BFA



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90563 Bistrita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Întravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	90563	7.403	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	90563-C1	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:125 mp; S. construita desfasurata:250 mp; Sectie utilaj transport, cladire in regim P+1,
A1.2	90563-C2	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:670 mp; S. construita desfasurata:670 mp; Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social, in regim P,
A1.3	90563-C3	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Boxa acetilena, in regim P,
A1.4	90563-C4	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; Boxa sudura, in regim P,
A1.5	90563-C5	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:150 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Magazie materiale, in regim P,
A1.6	90563-C6	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Pompa carburanti, in regim P,
A1.7	90563-C7	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:203 mp; S. construita desfasurata:203 mp; Depozit carburanti si lubrifianti, in regim P,
A1.8	90563-C8	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:263 mp; Copertina reparatii utilaje, in regim P,
A1.9	90563-C9	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Rampa auto, in regim P,
A1.10	90563-C10	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; Arhiva, in regim P,
A1.11	90563-C11	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Garaj, in regim P,
A1.12	90563-C12	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:585 mp; S. construita desfasurata:585 mp; Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie, in regim P,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13043 / 04/03/2022		
Act Notarial nr. 640, din 04/03/2022 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 90563 a imobilului cu numarul cadastral 90563 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 84637 inscris in cartea funciara 84637;	A1
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 53992, din 11/07/2019 emis de Primaria mun. Bistrita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516, CFE 50499, CFE 50493, CFE 50497	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare	A1 Primăria Nr. 19089 Valabil 2023

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B3	Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50499	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50499	A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50499	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50499	A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.6
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.7
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.8
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.9
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.10
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516	A1.11
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50497	A1.12



C. Partea III. SARCINI .

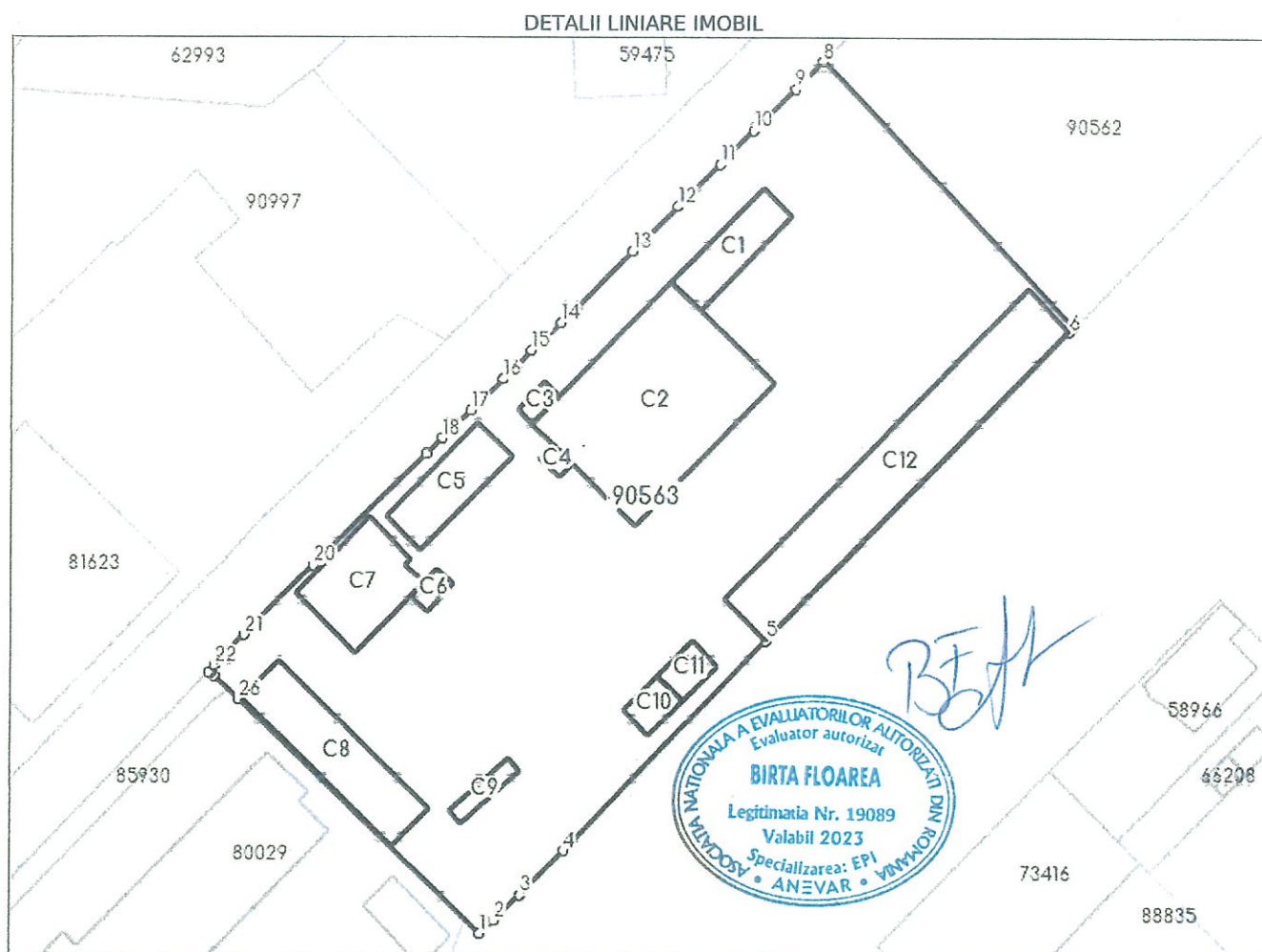
Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90563	7.403	

* 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	7.403	-	-	-	trotuar, platforma betonată, spații verzi, platforma parcare utilaje, platforme asfaltate, depozit material lemnos, platforme reparatii, parcare auto

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90563-C1	construcții industriale și edilitare	125	Cu acte	S. construită la sol: 125 mp; S. construită desfasurată: 250 mp; Secție utilaj transport, clădire în regim P+1,
A1.2	90563-C2	construcții industriale și edilitare	670	Cu acte	S. construită la sol: 670 mp; S. construită desfasurată: 670 mp; Hală reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social, în regim P,
A1.3	90563-C3	construcții industriale și edilitare	18	Cu acte	S. construită la sol: 18 mp; S. construită desfasurată: 18 mp; Boxa acetilena, în regim P,
A1.4	90563-C4	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfasurată: 12 mp; Boxa sudura, în regim P,
A1.5	90563-C5	construcții industriale și edilitare	150	Cu acte	S. construită la sol: 150 mp; S. construită desfasurată: 150 mp; Magazie materiale, în regim P,

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	90563-C6	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfasurata:20 mp; Pompa carburanti, in regim P,
A1.7	90563-C7	construcții industriale și edilitare	203	Cu acte	S. construită la sol:203 mp; S. construită desfasurata:203 mp; Depozit carburanti și lubrifianti, in regim P,
A1.8	90563-C8	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	S. construită la sol:263 mp; S. construită desfasurata:263 mp; Copertina reparatii utilaje, in regim P,
A1.9	90563-C9	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construită la sol:31 mp; S. construită desfasurata:31 mp; Rampa auto, in regim P,
A1.10	90563-C10	construcții industriale și edilitare	41	Cu acte	S. construită la sol:41 mp; S. construită desfasurata:41 mp; Arhiva, in regim P,
A1.11	90563-C11	construcții industriale și edilitare	42	Cu acte	S. construită la sol:42 mp; S. construită desfasurata:42 mp; Garaj, in regim P,
A1.12	90563-C12	construcții industriale și edilitare	585	Cu acte	S. construită la sol:585 mp; S. construită desfasurata:585 mp; Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie, in regim P,

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.895
3	4	9.426
5	6	66.122
7	8	55.83
9	10	8.981
11	12	9.051
13	14	15.437
15	16	6.116
17	18	6.026
19	20	24.168
21	22	6.542
23	24	0.333
25	26	4.994

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	5.573
4	5	44.421
6	7	1.049
8	9	5.934
10	11	7.241
12	13	9.746
14	15	6.132
16	17	6.974
18	19	3.411
20	21	14.941
22	23	1.281
24	25	0.766
26	1	51.425

** 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.

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

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

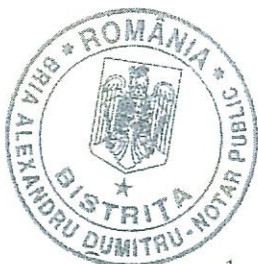
Data și ora generării,

05/10/2023, 09:35



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatoarei act:

DUPLICAT



ACT DE DEZMEMBRARE IMOBIL

1. Subscrisa Societatea " LUCRARI DRUMURI SI PODURI " SA, cu sediul în municipiul Bistrița, Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud. Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J06/457/1998, înregistrată la Registrul Comerțului al județului Bistrița-Năsăud sub nr. J6/457/1998, cod unic de înregistrare 571198, reprezentată prin administrator domnul Sas Grigore, domiciliat în com. Feldru, sat Feldru, nr. 483, jud. Bistrița-Năsăud, identificat cu CI seria XB nr. 457440/2014, eliberată de SPCLEP Năsăud, cod numeric personal 1870820060581, sunt proprietară tabulară asupra următorului imobil:

a) imobilului înscris în Cartea Funciara a localitatii Bistrița nr. 84637, de sub A1 avand numar cadastral 84637,

- de sub A1.1 având număr cadastral 84637-C1, constând din: Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 240 mp, S. construită desfășurată 480 mp, Sediul administrativ, clădire în regim P+1;

- de sub A1.2 având număr cadastral 84637-C2, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 142 mp, S. construită desfășurată 142 mp, Clădire compusă din: sală de ședințe, în regim P;

- de sub A1.3 având număr cadastral 84637-C3, constând din: Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 62 mp, S. construită desfășurată 124 mp, Sediul din proiectări și laborator, în regim P+1;

- de sub A1.4 având număr cadastral 84637-C4, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 31 mp, S. construită desfășurată 31 mp, Clădire punct control, în regim P;

- de sub A1.5 având număr cadastral 84637-C5, constând din: Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 125 mp, S. construită desfășurată 250 mp, Secție utilaj transport, clădire în regim P+1;

- de sub A1.6 având număr cadastral 84637-C6, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 670 mp, S. construită desfășurată 670 mp, Hală reparații utilaje cu ateliere, vestiare, grup social, în regim P;

- de sub A1.7 având număr cadastral 84637-C7, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 18 mp, S. construită desfășurată 18 mp, Boxă acetilena, în regim P;

- de sub A1.8 având număr cadastral 84637-C8, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 12 mp, S. construită desfășurată 12 mp, Boxă sudură, în regim P;

- de sub A1.9 având număr cadastral 84637-C9, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 150 mp, S. construită desfășurată 150 mp, Magazie materiale, în regim P;

- de sub A1.10 având număr cadastral 84637-C10, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 20 mp, S. construită desfășurată 20 mp, Pompă carburanți, în regim P;

- de sub A1.11 având număr cadastral 84637-C11, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 203 mp, S. construită desfășurată 203 mp, Depozit carburanți și lubrifianți, în regim P;



- de sub A1.12 având număr cadastral 84637-C12, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 263 mp, S. construită desfășurată 263 mp, Copertină reparații utilaje, în regim P;

- de sub A1.13 având număr cadastral 84637-C13, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 31 mp, S. construită desfășurată 31 mp, Rampă auto, în regim P;

- de sub A1.14 având număr cadastral 84637-C14, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 41 mp, S. construită desfășurată 41 mp, Arhivă, în regim P;

- de sub A1.15 având număr cadastral 84637-C15, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 42 mp, S. construită desfășurată 42 mp, Garaj, în regim P;

- de sub A1.16 având număr cadastral 84637-C16, constând din: Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 585 mp, S. construită desfășurată 585 mp, clădire compusă din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhivă, atelier tâmplărie, în regim P;

și teren curți construcții în suprafața totală de 10.967 mp (zecemii nouă sute șaisăzeci și șapte mp), imobil situat în intravilanul mun. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud și intabulat sub B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18.-----

Nota: Acest imobil este grevat sub C2, și B20 cu drept de ipoteca pentru suma de 5.000.000 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului, precum și interdicția de grevare, închiriere, înstrăinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și a dispune în alt mod de proprietatea ipotecată anterior înscrise cu inch. nr. 53707/2016, inch. nr. 53708/2016, inch. nr. 53706/2016, inch. nr. 53709, întabulate în favoarea **BANCII COMERCIALE ROMANE SA**, cu încheierea nr. 40948/24.07.2019.-----

În baza adresei nr. 231/22.02.2022 creditoarea **BANCA COMERCIALA ROMANA SA**, a consimțit la dezmembrarea imobilului descris mai sus cu condiția menținerii ipotecii precum și a interdicțiilor asupra imobilelor rezultate în urma dezmembrării în favoarea **BANCA COMERCIALA ROMANA SA**.-----

Subscrisa proprietară tabulară, prin reprezentantul meu, declar ca imobilul ce face obiectul prezentului act este **bun propriu al Societății " LUCRARI DRUMURI SI PODURI " SA** dobândit cu titlu de patrimoniu.-----

2. În baza Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmite de către expert Pop Niculaie, și recepționată de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița Năsăud, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița sub nr. 11562/28.02.2022 ce face parte integrantă din acest contract, subsemnatii proprietari tabulari, înțelegem să dezmembrăm imobilul descris anterior în următoarele **două parcele** ce vor avea întinderea și destinația menționate în dreptul fiecăreia:

A. Parcela cu număr cadastral 90562, LOT 1, constând din Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 240 mp, S. construită desfășurată 480 mp, Sediul administrativ, clădire în regim P+1; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 142 mp, S. construită desfășurată 142 mp, Clădire compusă din: sală de ședințe, în regim



P; Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 62 mp, S. construită desfășurată 124 mp, Sediul din proiectări și laborator, în regim P+1; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 31 mp, S. construită desfășurată 31 mp, Clădire punct control, în regim P și teren curți construcții în suprafața totală de 3.564 mp (trezeci și șase sute și șasezeci și patru mp), se va intabula într-o nouă coală de Carte Funciara, în favoarea vechii proprietare cu titlu de patrimoniu și dezmembrare, imobil situat în intravilanul mun. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud.---

Nota: Asupra acestei parcele se va reînscris dreptul de ipoteca pentru suma de 5.000.000 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului, precum și interdicția de grevare, închiriere, înstrăinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare restructurare și a dispune în alt mod de proprietatea ipotecată anterior înscrise cu înch. nr. 53707/2016, înch. nr. 53708/2016, înch. nr. 53706/2016, înch. nr. 53709, întabulate în favoarea **BANCII COMERCIALE ROMANE SA.**-----

B. Parcela cu numar cadastral 90563, LOT 2, constand din Nr. niveluri: 2, S. construita la sol: 125 mp, S. construită desfășurată 250 mp, Secție utilaj transport, clădire în regim P+1; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 670 mp, S. construită desfășurată 670 mp, Hală reparații utilaje cu ateliere, vestiare, grup social, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 18 mp, S. construită desfășurată 18 mp, Boxă acetilena, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 12 mp, S. construită desfășurată 12 mp, Boxă sudură, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 150 mp, S. construită desfășurată 150 mp, Magazie materiale, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 20 mp, S. construită desfășurată 20 mp, Pompă carburanți, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 203 mp, S. construită desfășurată 203 mp, Depozit carburanți și lubrifianti, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 263 mp, S. construită desfășurată 263 mp, Copertină reparații utilaje, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 31 mp, S. construită desfășurată 31 mp, Rampă auto, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 41 mp, S. construită desfășurată 41 mp, Arhivă, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 42 mp, S. construită desfășurată 42 mp, Garaj, în regim P; Nr. niveluri: 1, S. construita la sol: 585 mp, S. construită desfășurată 585 mp, clădire compusă din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhivă, atelier tâmplărie, în regim P și teren curți construcții în suprafața totală de 7.403 mp (șapte mii patru sute trei mp), se va intabula într-o nouă coală de Carte Funciara, în favoarea vechii proprietare cu titlu de patrimoniu și dezmembrare, imobil situat în intravilanul mun. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud.-----

Nota: Asupra acestei parcele se va reînscris dreptul de ipoteca pentru suma de 5.000.000 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului, precum și interdicția de grevare, închiriere, înstrăinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare restructurare și a dispune în alt mod de proprietatea ipotecată anterior înscrise cu înch. nr. 53707/2016, înch. nr. 53708/2016, înch. nr. 53706/2016, înch. nr. 53709, întabulate în favoarea **BANCII COMERCIALE ROMANE SA.**-----

3. Subscrisa proprietară tabulară, prin reprezentantul meu, declar ca nu am fost scos din circuitul civil imobilul astfel parcat, **care este liber de alte sarcini și înțeleg să garantez împotriva oricarui risc de evictiune și vicii ascunse.**-----

4. Subscrisa proprietară tabulară, prin reprezentantul meu, declar ca notarul public instrumentator al actului mi-a adus la cunoștință ca în conformitate cu art. 35 alin.1, din Legea 7/1996, are obligația legală de a depune prezentul contract la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița - Cartea Funciara, în vederea efectuării lucrărilor de publicitate imobiliară.-----



5. Taxele privind autentificarea prezentului act au fost suportate de subscrisa proprietară tabulară.-----

Redactat si dactilografiat la Societatea Profesională Notarială " Bria " si autentificat de notarul public Bria Dumitru Alexandru, în exemplar unic, azi data autentificarii.

PROPRIETARĂ TABULARĂ,

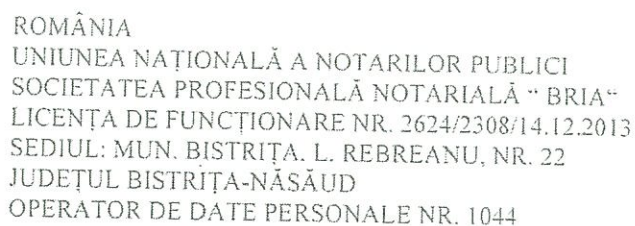
Societatea " LUCRARI DRUMURI SI PODURI " SA
prin
Sas Grigore



" urmeaza autentificarea "



BFA



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. **640**
Anul 2022, Luna martie, Ziua 04

În fata mea, **Bria Dumitru Alexandru**, notar public, la sediul biroului unde s-a indeplinit actul s-au prezentat: **Sas Grigore**, domiciliat în com. Feldru, sat Feldru, nr. 483, jud. Bistrița-Năsăud, identificat cu CI seria XB nr. 457440/2014, eliberată de SPCLEP Năsăud, cod numeric personal 1870820060581, **în calitate de reprezentant al Societății “ LUCRARI DRUMURI SI PODURI “ SA**, care, dupa ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse în act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat unicul exemplar precum si cele 1 anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici si a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput tariful ANCP de 600 lei, cu chitanta nr. 5165090/2022

S-a perceput onorariu 595 lei, inclusiv TVA, cu bon fiscal nr. 24806/2022

NOTAR PUBLIC,
Bria Dumitru Alexandru

Prezentul duplicat s-a intocmit în 4 exemplare de Bria Dumitru Alexandru, notar public, astăzi, data autentificării actului, si are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
Bria Dumitru Alexandru

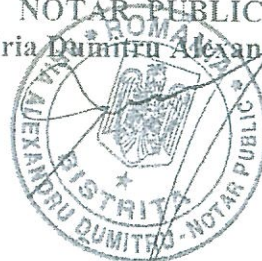


OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA BISTRITA
Lucrarile de carte funciara s-au inregistrat sub nr.
/ 2022
REFERENT CF



Părțile au fost de acord cu prezenta documentație și au semnat exemplarul original în fața mea, azi data autentificării.

NOTAR PUBLIC,
Bria Dumitru Alexandru,



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "BRIA"
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2624/2308/14.12.2013
SEDIUL: MUN. BISTRIȚA, L. REBREANU, NR. 22
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
OPERATOR DE DATE PERSONALE NR. 1044

Prezenta documentație face parte integrantă din actul de dezmembrare autenticat sub nr. 640/2022 de către notarul public Bria Dumitru Alexandru, cu sediul în municipiul Bistrița, strada Liviu Rebreanu, nr. 22, județul Bistrița-Năsăud.

NOTAR PUBLIC,
Bria Dumitru Alexandru



[Handwritten signature]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita
Adresa: Localitate: Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr. cerere	11562
Ziua	28
Luna	02
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei LDP Bistrita,
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **11562** din data **28-02-2022**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Bistrita, Str CUZA VODA, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița având numărul cadastral 84637 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **90562** situat în Loc. Bistrita, Str CUZA VODA, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița având suprafața măsurată 3564 mp;
- 2) **90563** situat în Loc. Bistrita, Str CUZA VODA, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița având suprafața măsurată 7403 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 02-03-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
CRISTINA STANESCU



Birta Floarea



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

Localitate: Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr. cerere	11562
Ziua	28
Luna	02
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 84637 / UAT Bistrița

TEREN Intravilan

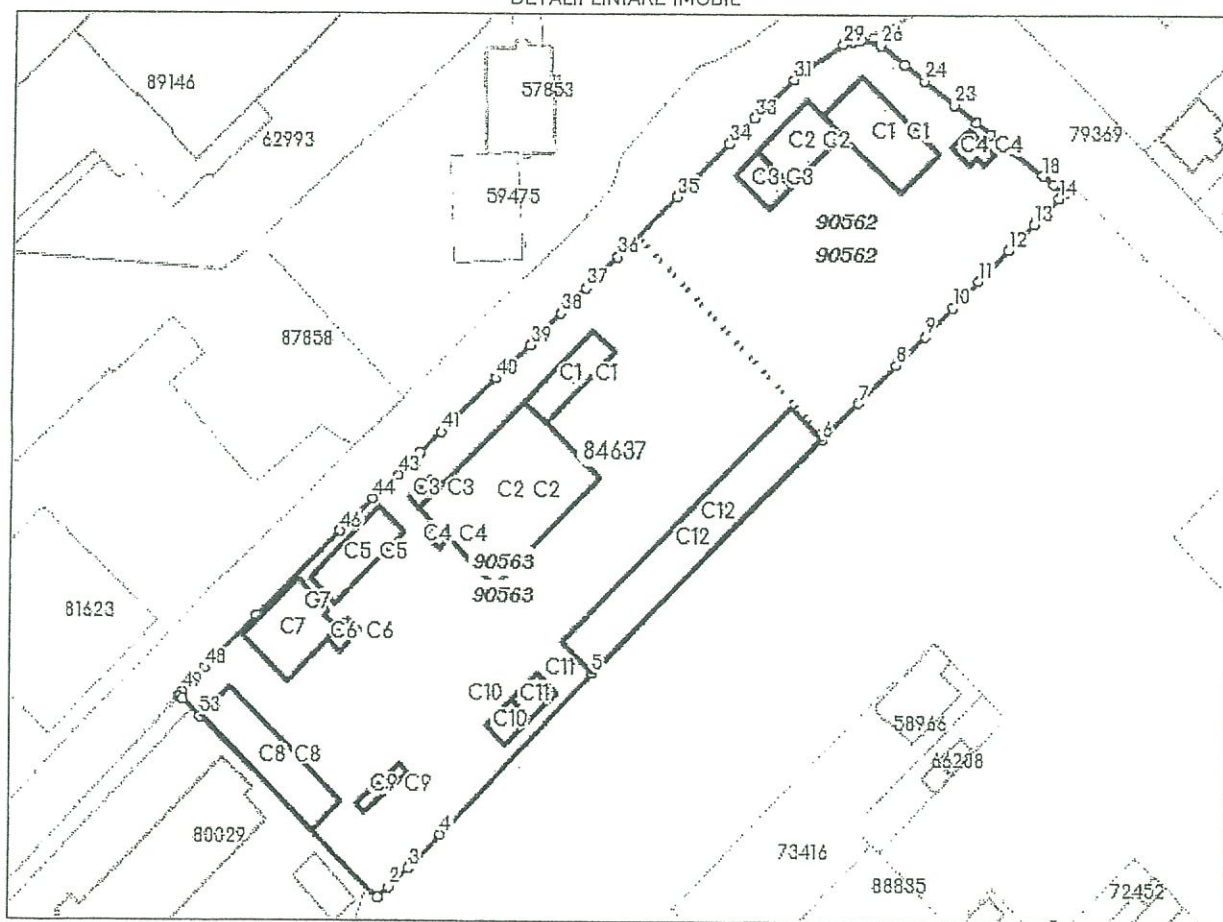
Adresa: Loc. Bistrita, Str. Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud

Comuna/Oras/Municipiu: Bistrița

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
84637	10967	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



BEA

Incadrare in zonă
scara 1:2000



[Handwritten signature]

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	10.967			trotuar, platforma betonata, spatii verzi, platforma parcare utilaje, platforme asfaltate, depozit material lemnos, platforme reparatii, parcare auto
	TOTAL:		10.967			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	84637-C1	construcții industriale și edilitare	240	Cu acte	Sediu administrativ, cladire in regim P+1,
9	84637-C2	construcții industriale și edilitare	142	Cu acte	Cladire compusa din: sala de sedinte, in regim P,
10	84637-C3	construcții industriale și edilitare	62	Cu acte	Sediu din proiectari si laborator in regim P+1,
11	84637-C4	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	Cladire punct control, in regim P,
12	84637-C5	construcții industriale și edilitare	125	Cu acte	Sectie utilaj transport, cladire in regim P+1,
13	84637-C6	construcții industriale și edilitare	670	Cu acte	Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social, in regim P,
14	84637-C7	construcții industriale și edilitare	18	Cu acte	Boxa acetilena, in regim P,
15	84637-C8	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	Boxa sudura, in regim P,
16	84637-C9	construcții industriale și edilitare	150	Cu acte	Magazie materiale, in regim P,
2	84637-C10	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	Pompa carburanti, in regim P,
3	84637-C11	construcții industriale și edilitare	203	Cu acte	Depozit carburanti si lubrifianti, in regim P,
4	84637-C12	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	Copertina reparatii utilaje, in regim P,
5	84637-C13	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	Rampa auto, in regim P,
6	84637-C14	construcții industriale și edilitare	41	Cu acte	Arhiva, in regim P,
7	84637-C15	construcții industriale și edilitare	42	Cu acte	Garaj, in regim P,
8	84637-C16	construcții industriale și edilitare	585	Cu acte	Cladire compusa din: depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie, in regim P,

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.895	2	3	5.573	3	4	9.426
4	5	44.421	5	6	66.122	6	7	10.649
7	8	10.649	8	9	8.153	9	10	8.167
10	11	7.524	11	12	8.656	12	13	7.327
13	14	7.156	14	15	1.512	15	16	2.68
16	17	2.686	17	18	0.278	18	19	8.25
19	20	1.777	20	21	3.4	21	22	3.713
22	23	5.923	23	24	7.833	24	25	5.259
25	26	6.093	26	27	4.192	27	28	1.572
28	29	1.91	29	30	9.994	30	31	2.274
31	32	6.64	32	33	4.377	33	34	7.354
34	35	15.168	35	36	16.907	36	37	8.981
37	38	7.241	38	39	9.051	39	40	9.746
40	41	15.437	41	42	6.132	42	43	6.116
43	44	6.974	44	45	6.026	45	46	6.412
46	47	24.167	47	48	14.941	48	49	6.542
49	50	1.281	50	51	0.333	51	52	6.542
52	53	4.994	53	1	51.425			

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	11562	28.02.2022	03.03.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 11562 înregistrată la data de 28.02.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	90562	3564	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud
2	90563	7403	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 02-03-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CRISTINA STANESCU

Cristina

Stanescu

Digitally signed by

Cristina Stanescu

Date: 2022.03.02

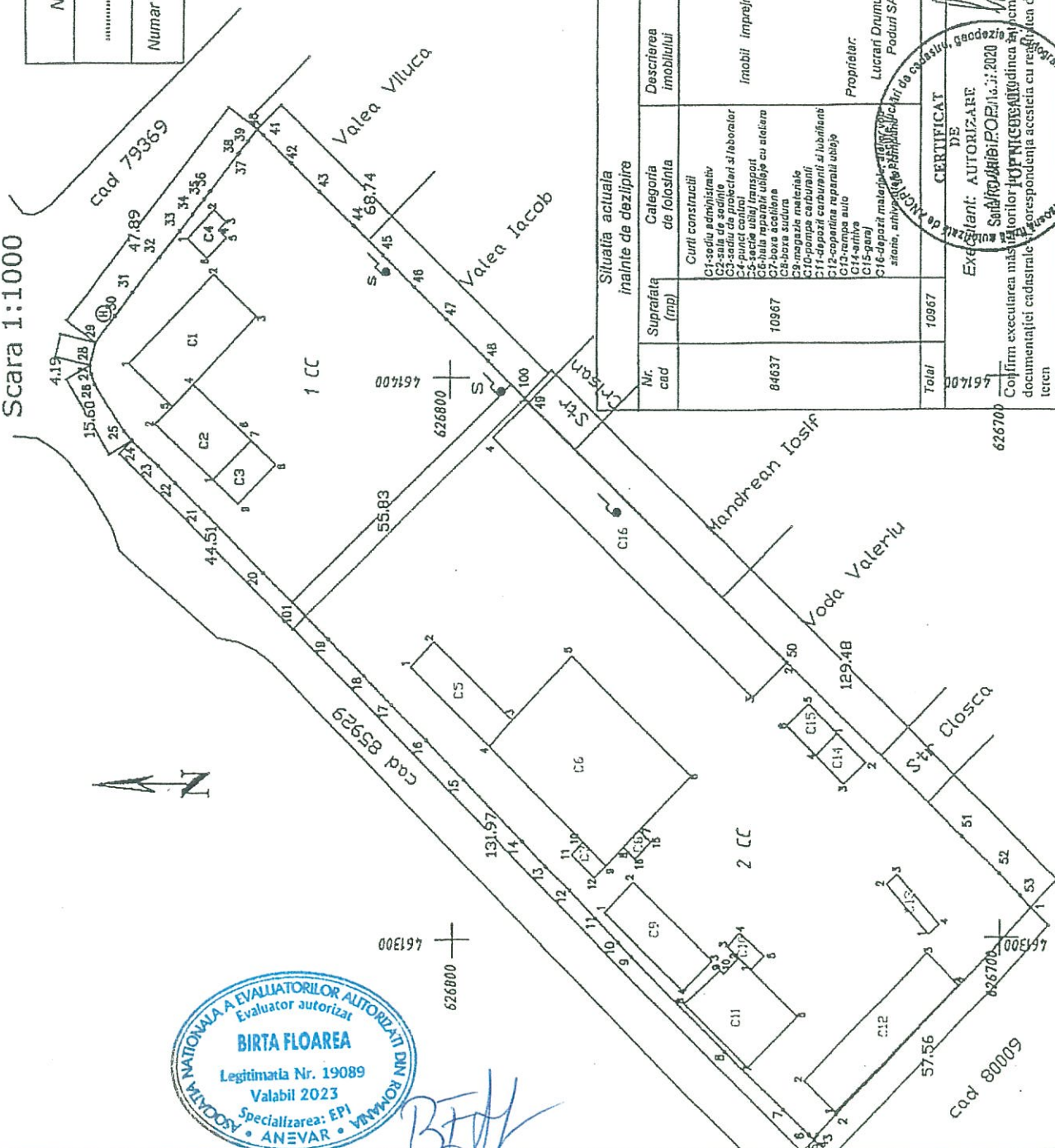
12:33:45 +02'00'



Scara 1:1000

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
.....	10967 mp	Intravilan loc.Bistrita, str.Cuza Voda, nr.17A
Numar carte funciara	UAT: BISTRITA

Digitally signed by
Niculaie Pop
Date: 2022.03.02
11:59:31 +02'00'



Situatia actuala inainte de dezlipire				Situatia viitoare dupa dezlipire			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
84637	10967	Curtii constructii C1-sociu administrativ C2-sala de sedinta C3-salia de protectii si laborator C4-punct control C5-salia de uzul transport C6-salia de uzul transport C7-borva accelerare C8-borva sudura C9-magazie materiale C10-pompa carburanti C11-pompa carburanti C12-copacina reparatii ulei C13-rampa auto C14-ariva C15-gara C16-depozit materiale si salia, anghie	Imobil imprejmuit;	90562	3564	Curtii constructii C1-sociu administrativ C2-sala de sedinta C3-salia de protectii si laborator C4-punct control	Lot nr 1
				90563	7403	C5-sectie ulei transport C6-hala reparatii ulei cu alekaro C7-borva accelerare C8-borva sudura C9-magazie materiale C10-pompa carburanti C11-pompa carburanti C12-copacina reparatii ulei C13-rampa auto C14-ariva C15-gara C16-depozit materiale, alekaro vaporiola ariva, atelier lampiere	Lot nr 2
Total	10967		Lucrari Drumuri si Poduri SA	Total	10967		

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Somnăuța și parafă
Stanescu

Digitally signed by Cătălina
 Stanescu
 Date: 2022.03.02 12:29:15
 +0700

Data.....
Stampila BCPI

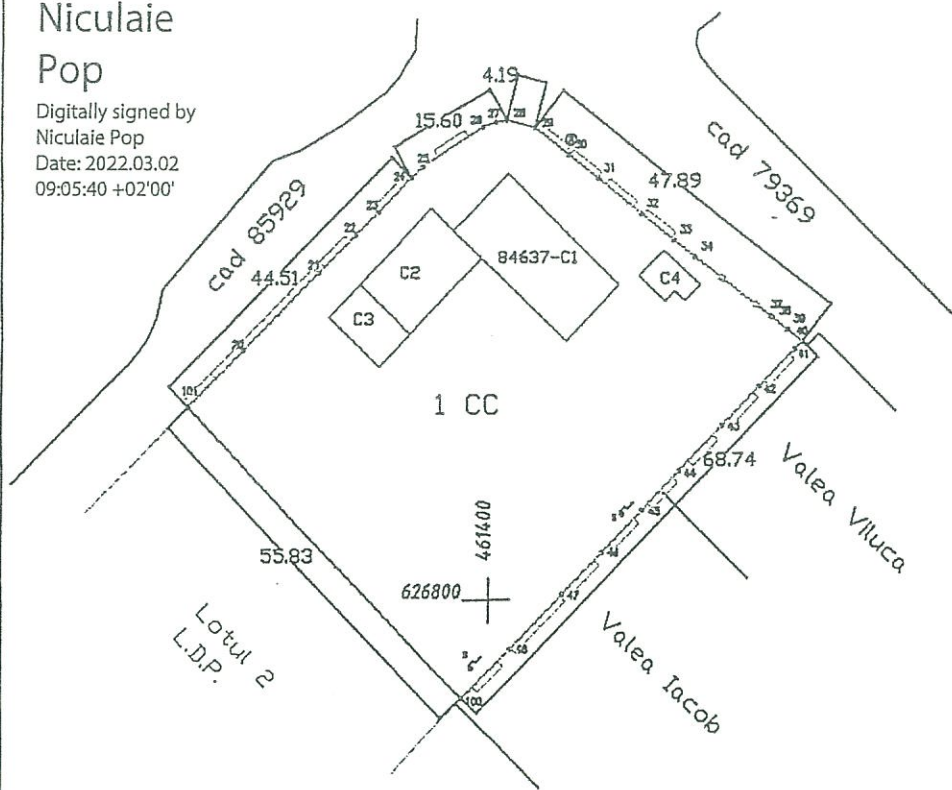
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr.cad.	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
90562	3564 mp	Intravilan loc. Bistrita, Str. Cuza Voda, nr 17A
Numar carte funciara		UAT: Bistrita

Niculaie
Pop

Digitally signed by
Niculaie Pop
Date: 2022.03.02
09:05:40 +02'00'



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1		3564	Imobil imprejmuit pe laturile de vest, nord si est iar pe latura de sud-vest neamprejmuit;
Total		3564	

B. Date referitoare la constructii

Cod. constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	240	Constructie industriala si edilitara in regim P+1; S.desf. = 480mp; Sediul administrativ;
C2	CIE	142	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 142 mp; Cladire compusa din sala de sedinte;
C3	CIE	62	Constructie industriala si edilitara in regim P+1; S.desf. = 124 mp; Sediul de proiectari si laborator;
C4	CIE	31	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 31 mp; Cladire punct control;

Suprafata totala masurata a imobilului = 3564 mp

Suprafata din act = 3564 mp

Executant:
Niculaie POP

Confirm executarea masurarii terenului, corectitudinea insemnarilor la teren, corectitudinea insemnarilor documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Cristina
Stanescu

Digitally signed by Cristina
Stanescu
Date: 2022.03.02 12:31:18
+02'00'

Semnatura si parafa

Dosar 11562/28.02.2022

Data

Stampila BCPI

Data

Februarie 2022

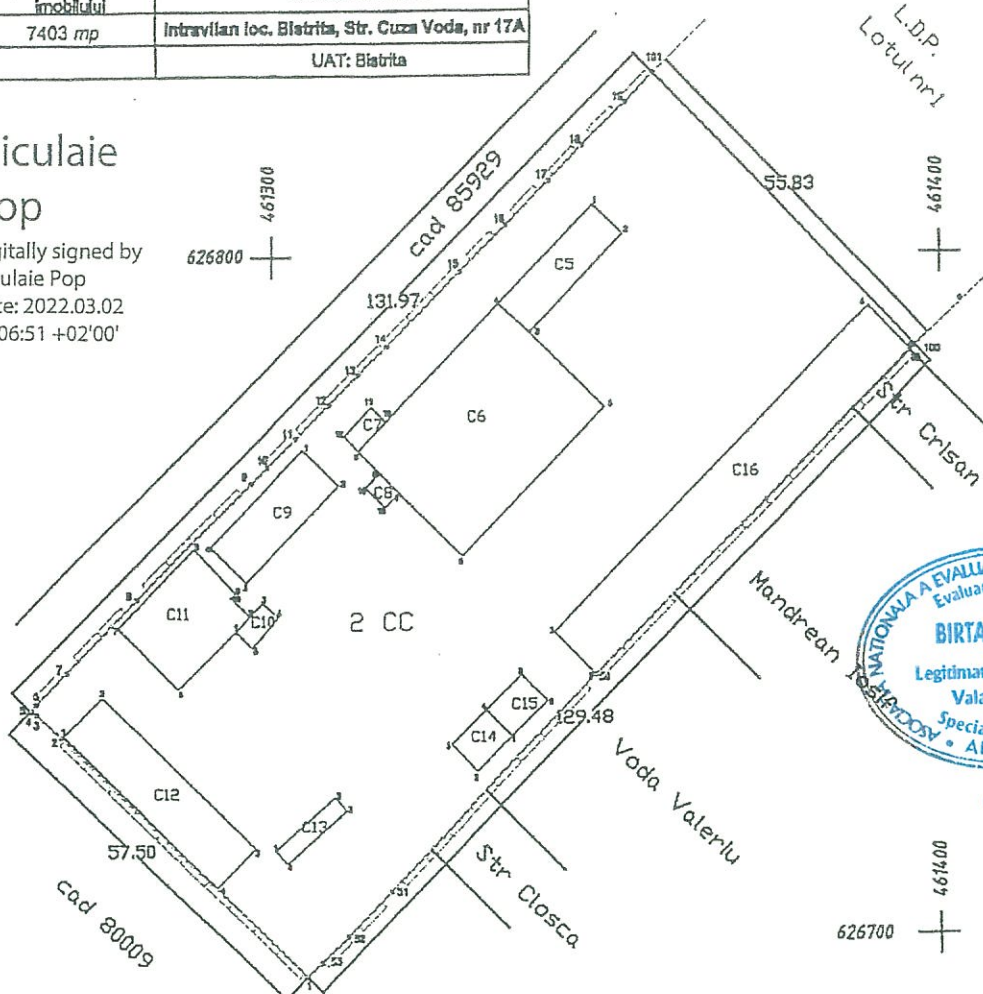
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr.cad.	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
90563	7403 mp	Intravilan loc. Bistrita, Str. Cuza Voda, nr 17A
Numar carte funciara		UAT: Bistrita

Niculaie
Pop

Digitally signed by
Niculaie Pop
Date: 2022.03.02
09:06:51 +02'00'



[Handwritten signature]

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	7403	Imobil imprejmuit pe laturile de vest, sud si est si neamprejmuit pe latura de nord-est;
	Total	7403	

B. Date referitoare la constructii

Cod. constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C5	CIE	125	Constructie industriala si edilitara in regim P+1; S.desf. = 250mp; Sectie utilaj transport;
C6	CIE	670	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 670 mp; Hala reparatii utilaje cu ateliere, vestiare, grup social;
C7	CIE	18	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 18mp; Boxa acetilena
C8	CIE	12	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 12mp; Boxa sudura
C9	CIE	150	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 150mp; Magazie materiale
C10	CIE	20	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 20 mp; Pompa carburanti
C11	CIE	203	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 203 mp; Depozit carburanti si lubrifianti
C12	CIE	263	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 263 mp; Copertina reparatii utilaje
C13	CIE	31	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 31 mp; Rampa auto
C14	CIE	41	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 41 mp; Arhiva
C15	CIE	42	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 42 mp; Garaj
C16	CIE	585	Constructie industriala si edilitara in regim P; S.desf. = 585mp; Cladire compusa din:depozit de materiale, atelier vopsitorie, arhiva, atelier tamplarie;

Suprafata totala masurata a imobilului = 7403 mp

Suprafata din act = 7403 mp

Executant:

Confirm executarea masuraturilor la teren, corectarea si
intocmirea documentatiei cadastrale si corespunderea
realitatii din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea
numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data
Stampila BCPI

Dosar 11562/28.02.2022

Cristina
Stanescu

Digitally signed by
Cristina Stanescu
Date: 2022.03.02
12:30:13 +02'00'

Data

Februarie 2022