

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 730 MP**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, C.F. nr. 91153 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 12.09.2024

Ref. 72/30.08.2024

Data raportului: 18.09.2024

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29581262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740/686957, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 730 mp” situată în mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, C.F. nr. 91153 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Vă mulțumim pentru posibilitatea de a realiza o evaluare independentă a proprietății imobiliare mai sus menționate.

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 12.09.2024.

Am colectat toate datele necesare și am întocmit o evaluare ținând cont de informațiile obținute și a analizei pieței imobiliare specifice proprietății de evaluat.

În opinia noastră, Valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (12.09.2024), a fost estimată ca fiind:

41.800 EUR, echivalent 207.922 LEI

57 euro/mp, echivalent 284 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

Datele pe baza cărora am efectuat această evaluare sunt incluse în raportul de evaluare.

Opinia evaluatorului este analizată în contextul economic general de la data evaluării, în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOTIRE.....	2
Sinteza raportului	5
Certificare 7	
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
Identificarea și competența evaluatorului.....	8
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
Scopul evaluării.....	8
Tipul valorii 8	
Baza evaluării.....	8
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Data efectuării evaluării.....	9
Inspekția proprietății imobiliare	9
Modalități de plată	9
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
Ipoteze semnificative.....	10
Ipoteze speciale semnificative	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	12
Descrierea raportului de evaluare.....	12
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	13
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	13
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	13
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	13
Utilități 15	
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	15
Date privind impozitele și valorile de impozitare	15
CAP. 3 ANALIZA PIETEII.....	16
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	16
Oferta competitivă.....	16
Analiza cererii	16
Echilibrul pieței.....	17
Nivelul prețurilor	17
Previziuni 17	
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	18
Abordări în evaluare	18
Estimarea valorii de piață a proprietății	18

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 730 mp

Abordarea prin Piață – Comparatii directe 18

Evaluarea terenului prin alte metode.....21

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....22

ANEXE 23

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 12.09.2024, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 730 mp”, categoria de folosință curți construcții, fâneată și drum. La momentul inspecției terenul este utilizat ca drum de acces către cimitirul localității.
	Proprietar/i PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	Adresa proprietății ▪ mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, C.F. nr. 91153 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 12.09.2024, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

Scopul pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este realizarea unui schimb de terenuri cu o cotă parte din terenul alăturat, respective cumpărarea unei părți dintr-o parcel de teren alăturată, pentru realizarea unui proiect de uz și interes public local. Astfel, evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață / mp a terenului subiect**.

Parcelele de teren cu care urmează să fie efectuat schimbul de terenuri, respectiv să fie cumpărată o suprafață de teren, sunt alăturate terenului subiect (sunt lipite de acesta), având nr. CAD 74821, 89558, 89538, 89527 și 89427.

Observații:

La momentul inspecției terenul intravil care face obiectul prezentului raport de evaluare este teren utilizat pentru accesul în cimitirul localității.

Ipoteze speciale:

- Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia (asigură accesul la cimitirul localității), precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere);
- Parcelele de teren cu care urmează să fie efectuat schimbul de terenuri, respectiv să fie cumpărată o suprafață de teren, sunt alăturate terenului subiect (sunt lipite de acesta), având nr. CAD 74821, 89558, 89538, 89527 și 89427, au caracteristici similar terenului subiect, prin urmare considerăm că valoarea de piață (preț/mp) a acestora poate fi asimilată valorii de piață (preț/mp) a terenului subiect.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 730 mp, categoria de folosință curți construcții, fâneată și drum, dispus pe str. Drumul Cetății.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 730 mp

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	57	284

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea realizării unui schimb cu a unei părți din terenul subiect cu o cotă parte dintr-un teren alăturat, respectiv cumpărării unei suprafețe de teren alăturată, în opinia noastră, la data evaluării 12.07.2024 a fost estimată ca fiind:

57 EUR/mp (284 LEI/mp)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **12.09.2024 este 1€ = 4,9742 LEI**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian Daniel



Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 12.09.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat, Ionescu Cristian-Daniel, legitimație nr. 13363/2024.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact Dl. Marina Vasile, telefon: 0756 222 054
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este realizarea unui schimb de terenuri cu o cotă parte din terenul alăturat, respectiv cumpărarea unei părți dintr-o parcelă de teren alăturată, pentru realizarea unui proiect de uz și interes public local. Astfel, evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață / mp a terenului subiect**.

Parcelele de teren cu care urmează să fie efectuat schimbul de terenuri, respectiv să fie cumpărată o suprafață de teren, sunt alăturate terenului subiect (sunt lipite de acesta), având nr. CAD 74821, 89558, 89538, 89527 și 89427.

Având în vedere forma parcelei de teren și a modului de utilizare a acesteia (drum de acces), precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere).

Tipul valorii

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

Baza evaluării

Valoarea piață este definită în SEV 100 – Cadrul general, 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”.

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022.

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 730 mp

- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață se aplică proprietății considerată în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 730 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, C.F. nr. 91153 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 730 mp, categoria de folosință curți construcții, fâneată și drum, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 730 mp, nr. CAD 91153 în C.F. nr. 91153 Bistrița proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA.

La data evaluării terenul este utilizat ca drum de acces pentru cimitirul localității.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 12.09.2024.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9742 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 12.09.2024, în prezența reprezentantului clientului.

Inspekția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 30.08.2024 – 12.09.2024
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 12.09.2024
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 730 mp

- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează, atât pe informațiile primite de la proprietar, cât și pe informații de piață colectate de la:

- firme de consultanță și tranzacții imobiliare
- informații furnizate de proprietar
- buletine emise de Comisia Națională de Statistică
- material din biblioteca ANEVAR

Pentru realizarea lucrării au fost consultate o serie de documente din care menționăm:

- o Extras de C.F. nr. 91153 Bistrița din 07.03.2024;
- o Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Ipoteze semnificative

- o Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- o Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- o Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- o Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- o Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- o Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în prezentul raport. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.