JP

CAFÉ BAR SELECT SRL

BISTRITA, GRIGORE PLETOSU,NR.68

JUD. BISTRITA-NASAUD

TEL;0263/214080;0729/881216

NR.1122/12.07.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
INTRARE
12 -07- 2021
Număr document 59746
Nr. file

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA

DIRECTIA PATRIMONIU

Subsemnata Deak Maria, in calitate de administrator al SC CAFÉ BAR SELECT SRL, cu sediul in Bistrita, Str Grigore Pletosu, nr.68, inregristrata la R.C. sub Nr. J06/518/1991, CUI RO 566183, proprietar al imobilului situat in localitatea Bistrita, strada Gheorghe Sincai, nr.2, referitor la adresa d-voastra nr. 55297/28.06.2021, prin care ne solicitati prezentarea unei oferte de vanzare a imobilului mai sus mentionat, anexam uramatoarele:

-Oferta de vanzare – Anexa 1

-Extras CF nr. 60183-C1-U3

-Extras CF nr. 60183-C1-U9

-Extras CF nr. 60183-C1-U4

-Extras CF nr. 60183

DATA,

12.07.2021

SEMNATURA,

CAFÉ BAR SELECT SRL

DEAK MARIA- administrator

SOCIETATEA RO 566183 CAFE BAR SELECT S.R.L. BISTRITA, ROMANIA

dl. Kocsis

copie DHPJ, DT, DE

CAFÉ BAR SELECT SRL

BISTRITA,STR.GRIGORE PLETOSU,NR.68

TEL:0263/214080;0729/881216

Anexa 1

OFERTA DE VANZARE

Spatiul Comercial compus din :

- 1 sala de vanzare la parter (front stradal)
- 1 boxa la parter
- 3 camere la etaj
- 2 wc-uri la etaj
- 1/3 parti din gangul de acces
- Cota de 155.84/871 parti din teren

Locuinta apartament 1 compus din:

- 2 camere
- Bucatarie
- Camara
- Baie
- Balcon
- Casa scarilor
- Wc
- Magazine
- 1/3 parti din gangul de acces
- 1/2 parti din scara de acces pod comun
- Cota de 109/871 parti din teren

Boxa parter:

- Suprafata utila 4.61 mp
- 1/2 parti din scara de acces pod comun
- Cota de 4.16/871 parti din teren

Pret total de vanzare **520000.00 euro** plus **TVA.**

Aceasta oferta este valabila timp de 30 zile de la data comunicarii.

SOCIETATEA RO 566183 CAFE BAR SELECT S.R.L. BISTRITA, ROMANIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. **98854** din **12.11.2021**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ...2336... din ...23.11.2021.....

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară- cumpărări (achiziționare imobil teren şi construcții);

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA prin Primar Turc Ioan** , cu sediul în **România**, județul **Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița**, cod poştal **-, Piața Centrală**, nr. **6**, bl. **.....**, sc. **.....**, et. **-**, ap. , telefon/fax **0263223923**, e-mail **www.primariabistrita.ro** , înregistrat la nr. **98854** din **12.11.2021**,
Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița,** , cod poştal **....., Strada Gheorghe Şincai,** nr. **2**, bl. **.....**, sc. **.....**, et. **.....**, ap. **.....** , **Cartea funciara** nr. **60183; cf nr.60183-C1-U3; cf nr.60183-C1-U4; cf nr.60183-C1-U2;** nr. cad/topo **1553/3, 1554/1; cad.60183-C1-U3; cad.60183-C1-U4; cad.60183-C1-U2;**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobile: clădire cu mai multe spații, proprietăți private, terenul în suprafață de 871mp situat în intravilanul municipiului Bistrița şi părțile comune, proprietate în cote indivize a tuturor coproprietarilor din coala cf a întregului imobil;
- spațiul comercial cu Su=172,83mp şi boxa cu Su=4,61mp, împreună cu cota parte din părțile comune, cota 1/2 părți din scara de acces în pod comun cu imobilul cu nr.topo.1554/2 (pentru boxă) şi teren, sunt proprietate a SC Cafe- Bar Select SRL (cf nr.60183-C1-U3, cf nr.60183-C1-U4);imobilul înscris în Cf nr.60183-C1-U4
- spațiul comercial compus din 3 încăperi, împreună cu cota parte din părțile comune şi teren, este proprietatea Statului Român (conform cf nr.60183-C1-U2);
- conform Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin H.C.L. nr.73/2009, imobilul este situat în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, subunitatea istorică de referință S.I.R. 09, clădirea nefiind înregistrată în Lista monumentelor istorice 2015 ca monument istoric;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: clădire cu mai multe spații şi teren în suprafață de 871mp, situat în str. Gheorghe Şincai nr.2;
- destinație: conform prevederilor P.U.G al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.1 (CP) subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat în care predomină serviciilor, comerțul şi locuirea;
- zona A de impozitare;

Întocmit, Ispravă Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentații de urbanism în vigoare: P.U.Z. "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin H.C.L. nr.73/07.04.2009 şi P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018;
- conform prevederilor PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, preluat în PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, loc.componentă Bistrița, U.T.R.1 (CP) subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița în care predomină serviciile, comerțul şi locuirea, şi cu următoarele prevederi reglementate pentru zonă: P.O.T. max.60%; C.U.T. max.1,5Adc/mp; înălțime max.admisă de 10m de la cota terenului amenajat şi regim de înălțime P+1E+M. Accesul se realizează din str.Gheorghe Şincai. În zonă există utilități publice.
- Reglementările specifice nr.100.206/17.11.2021 întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei municipiului Bistrița pentru imobilul din str. Gheorghe Şincai nr.2 şi Regulamentul local de urbanism aferent S.I.R. 09, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
- operațiunile notariale se vor face cu acordul tuturor proprietarilor;
- pentru orice alte intervenții se va solicita un nou certificat de urbanism;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale privind circulația imobiliară- cumpărări (achiziționare imobil teren şi construcții);

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul **are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului** în vederea evaluării inițiale a investiției şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Politie
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Directia de servicii publice
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Nationale
☐ transport urban ☐ Acord Asociatia de Locatari ☐ Drumuri Judetene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

☐ verificator ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii
☐ avizul studiu de insorire

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - nu este cazul

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

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

PRIMAR,
Turc Ioan

ROMANIA PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA 2 JUD. BISTRITA NASAUD

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

ARHITECT ŞEF,
Pop Monica

Achitat taxa de **6,00** lei, conform **chitanței nr. scutit** Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de ...25.11.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă .

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA
ARHITECT SEF
SERVICIUL MONUMENTE ISTORICE
NR 100.206/17.11.2021

Reglementari specifice,
Privind zona centrului istoric al municipiului Bistrita
Imobil nr. 2, str. Gheorghe Sincai.

A. **Scurt istoric**

Imobilul cu numarul 2 din str. Gheorghe Sincai, Bistrita nu este inregistrat in Lista Monumentelor Istorice dar face parte din zona protejata a centrului istoric. Constructia istorica a fost demolata partial, iar coltul din zona Pasajului II a fost reconstruit in anul 2012.

Intre aripa vestica si aripa estica a imobilului cu numarul 2 a existat un gang carosabil boltit, dar in anul 2011 cu ocazia lucrarilor de constructie din partea estica a parcelarului cu numarul 2 aceasta bolta semicilindrica din caramida s-a prabusit impreuna cu o parte din etajul I. Refacerea acestui gang istoric trebuie sa fie o prioritate pentru cei doi proprietari din parcelar. Acest imobil este într-un stadiu avansat de degradare datorită acoperișului degradat și a lipsei de întreținere a jgheaburilor și burlanelor. Tencuielile din curte ale clădirii sunt exfoliate pe suprafețe extinse, iar în fațada principală o tencuială în stropi de ciment aplicată în perioada comunistă oferă un aspect inestetic întregului front construit.

B. **Reglementari privind interventiile**

Achizitionarea imobilului teren si constructii se poate realiza pe baza intocmirii de acte notariale.

Orice fel de intervenții în parcelarul cu numărul 2 din strada Gheorghe Șincai se poate realiza doar în baza unui proiect de arhitectura avizat de Ministerul Culturii / Direcția Judeteana pentru Cultura, Bistrita-Nasaud.

Consilier
Arh. Bungardean Cristina

Consilier
Popa Lucian Nicolae

RAPORT DE EVALUARE
Nr.12+13

Raport 12	Ap.-Spațiu comercial -Magazii	-CF 60.183-C1-U3 Bistrița, cad. 60.183-C1-U3 -	Mun.. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041
Raport 13	Ap. Boxă	CF 60.183-C1-U4 Bistrița, cad. 60.183-C1-U3	

Beneficiar:

MUNICIPIUL BISTRIȚA

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

Bistriţa, octombrie 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectivul evaluării sunt următoarele active

Raport 12	Ap.-Spațiu comercial -Magazii	-CF 60.183-C1-U3 Bistrița, cad. 60.183-C1-U3	Mun.. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041
Raport 13	Ap. Boxă	CF 60.183-C1-U4 Bistrița, cad. 60.183-C1-U3	

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, ulterior valorii tehnice a construcției, care să stea la baza **perfectării unor acte de vânzare cumpărare.**

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Termenii de referință,	Pag. 3
II. Prezentarea datelor	Pag. 9
III. Analiza pieței Imobiliare..	Pag. 10
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 12
V. Concilierea valorii	Pag. 16
VI. Anexe	Pag. 17

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea** Apartamentului Spațiu comercial+magazii și Ap. Boxa este de

Nr. crt	Ap. Spațiu comercial +magazii, Boxă	Valoare în Euro		Valoare în lei	
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei
Rap.12 Sp. comercial	A.		87.121		428.533
	B		30.860		151.796
	C		150.182		733.158
	Su=172,83 mp	1551,59	268.163	7599,87	1.313.487
Rap.13 boxă	Su=4,61 mp	397	1831	1953,57	9.006

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condiţiile economice și juridice mentionaţe în raport ;
- Valoarea estimata se referă la un spațiu comercial și o boxă.;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piața pentru activele de mai sus.;
- Valoarea este o predicţie ;

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

- Standarde ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020 care includ STANDARDELE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE 2020:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 - Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- Eventualele derogări de la Standardele ANVEAR sunt rezultatul utilizării Normativului P135/1999.

I. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Client -persoana juridică: MUNICIPIUL BISTRIȚA.

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

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu

(c) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii valorii de piață, ulterior valorii tehnice la imobilul din tabelul de mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaţionale de Evaluare.

Nr. crt	Denumire	Cod	Adresa
1	Cotă teren	1.	Municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041
2	Ap. Spațiu comercial	1.6.1	
3	Cotă teren	1.	
4	Ap. Boxă	1.6.1	
5	Magazii	1.	
6	Cotă teren	1.6.1	

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

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

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Apartamentul Spațiu comercial , din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041, idenificat în **CF 60.183-C1-U3 Bistrița, cad 60.183-C1-U3**, este înregistrat în evidențele de CF sub denumirea de "**Spațiu comercial compus din-1 sală de vânzare, 1 boxă la parter, 3 magazii, 2 Wc-uri la etaj, cu SU=172,83 mp, 1/3 părți din gangul de acces, cota de 155,84/871 părți din teren", .deținut în proprietate de către SC CAFE BAR SELECT SRL.**

Magazii-au făcut obiectul uni schimb între **SC CAFE BAR SELECT SRL** și Consiliul Local al Municipiului Bistrița, conform HCL 74/2004, prin care s-a aprobat un schimb care nu a fost finalizat, astfel că nu a fost obiectul evaluării nefiind proprietatea SC CAFE BAR SELECT SRL

Apartamentul Boxa , din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041, idenificat în **CF 60.183-C1-U4 Bistrița, cad 60.183-C1-U4**, este înregistrat în evidențele de CF sub denumirea de "**1 boxă cu SU=4,61 mp, 1/2 părți scara de acces în pod comun cu imobilulcu nr. topo 1554/2, cota de 4,16/871 părți din teren" .deținut în proprietate de către SC CAFE BAR SELECT SRL.**

(e) Tipul valorii

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

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
(a) fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb- în cazul nostru;
(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ

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

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

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR 2020.

(f) Data evaluării

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

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţă*** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

Evaluarea imobiliară este procesul de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate la o anumita dată. Procesul de evaluare este concretizat prin raportul de evaluare. Evaluarea nu este un calcul exact al unei valori; ea reprezinta o estimare. Procesul de evaluare impune aplicarea rationamentului profesional şi obiectiv al expertului evaluator.
Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :
-Standarde ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020:

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

(i) Ipoteze şi ipoteze speciale

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

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- -imobilul nu este înscris în Lista monumentelor istorice 2020, dar este situat în zona de rezervație istorică, iar toată rezervația istorică este monument istoric.
- Proprietarii monumentelor istorice au obligații legate de condițiile de utilizare, de exploatare sau de întreţiere a imobilului care se înscriu în documentul "Obligația privind folosinţa moumentului istoric."
- Obligațiile se referă la asigurarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare sau la măsurile necesare pentru o bună utilizare, exploatare și întreţinere a monumentului istoric.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Dimensiunile spațiilor sunt folosite numai în calcule întrucât suprafețele încăperilor nu rezultă clar din în releveele puse la dispoziție întocmite de către ing Deak Andrei, nefiind cotate toate dimensiunile.

Urbanism:

-imobilul din Strada Gheorghe Şincai nr. 2 este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, nu este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020 ca monument istoric

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

-

UTILIZĂRI ADMISE

C1, C2:
- se menţin neschimbate acele utilizări iniţiale ale clădirilor care corespund cerinţelor actuale.
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei: funcţiuni publice de interes regional, judeţean, şi naţional: administrative, culturale, de învăţământ, funcţiuni terţiare servicii, agenţii, bănci şi oficii bancare,comerţ, reprezentanţe comerciale, birouri diverse, recreere şi turism, locuinţe;
- în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al construcţiei unor clădiri noi, la parterul clădirilor şi, eventual, în curti, vor fi dispuse acele funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor.
- la parter spre stradă, cu excepţia spaţiilor de acces la nivelurile superioare şi a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor, având preponderent caracter de comerţ şi servicii.

UTILIZĂRI INTERZISE

C1, C2:
Se interzic următoarele utilizări:
- activităţi care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepţia celor de amenajări peisagistic
- depozitare en-gros;

Structura

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

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanța cu noile informatii. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii lui.

Ipoteze speciale:

Considerații asupra apartamentului

Ap. Spațiu comercial, ipotetic, s-a descompus în 3 părți componente, analitic, s-au calculat valorile de piață la fiecare parte, iar rezultatul valorii este suma valorilor componentelor. Acest artificiu a fost necesar întrucât parterul clădirii este funcționabil, fiind folosit ca birouri, o parte din etaj este neutilizabil, iar altă parte s-a prăbușit.

De asemenea se menționează că partea prăbușită s-a calculat la o valoare de construcție monumentală nouă, la prețuri modificate conform indicii date de Catalog C, Șchiopu 2021-2022. Valorile rezultate țin cont de lucrările necesare pentru uniformizarea și armonizarea clădirii rezultate prin reconstruirea părții prăbușite.

La data realizării raportului de evaluare apartamentul de la etaj rămas în picoare era neutilizabil,.

Beneficiarul raporului sau proprietarul activului nu au prezentat expertize tehnice întocmite de experi MLPAT atestați prin cares să fie stabilite consolidările necesare și reparațiile pentru clădire.

În lipsa unui raport de expertiză tehnică deprecierile fizice, adică uzira fizică s-a echivalat cu valoarea consolidările și reperațiilor necesare.

Lucrările de consolidare trebuiesc efectuate și la părțile comune, casa scării, pod.

Deci valoarea rezultată este valablă cu condiția ca eventualul cumpărător să accepte cheltuielile petru consolidarea întregului imobil, atât parterul cât și etajul

Considerații asupra terenului în cazul valorii rezultate în ipoteza A

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

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

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

Deci existăo inedecvare între definiția de teren liber , ipoteza în care se face evaluarea și poziția de teren ocupat și aferent monumentului istoric care care se conservă dar nu se demolează.

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

Considerații generale

-intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

-nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

-orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

-raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;

-Construcția a fost încadrată conform HOTARÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de functionare a mijloacelor fixe cu codul 1.6.1

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

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

contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct I.b, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II. Prezentarea datelor

II.1 Date generale privind Ap Spațiul comercial +boxă+magazii

Spațiul propus spre evaluare este un apartament și o boxă situate în clădirea amplasată în Strada Gheorge Șincai nr. 2.

Imobilul din Strada Gheorge Șincai nr. 2este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, nu este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020.

Accesul la spațiu se realizeaza prin gangul pietonal.

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

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

Ap.Spațiu comercial este compus din 3 părți distincte din punctul de vedere al utilizării și al existenței

-A,Spațiul comercial-având folosința de birouri-la parter+magazii

-B.Spațiu comercial la etaj-neutilizabil

-C.Spațiu comercial la etaj prăbușit

Structura

-Fundaţii, din piatră;
-Structura din zidărie de cărămidă și piatră-parțial distrusă;
-Planșee din lemn –parțial prăbușite;
-Închideri și compartimentări zidărie, arțial prăbișite
-Acoperiș tip șarpantă lemn, cu învelitoare din țiglă-prăbușită.
-Finisaje exterioare-degradate.
-Tâmplărie din lemn- degradată.
-Spatiile evaluate prezinta urmatoarele caracteristici:
-Finisaje interioare specifice spațiilor-trebuiesc refăcute;

Instalaţii de utilizare:

-electrice de iluminat fluorescent si prize-nefuncionale
-sanitare la baie și bucătărie-nefuncționale

Utilități-

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

Stare tehnica : insuficientă

Suprafața utilă=132,76 mp

Se menționează că suprafața construită de 172,83. mp s-a luat în considerare din extrasul CF anexat la evaluare.

Spațiile rezultate pe cele trei componente sunt doar intuitive întrucât în extrasul CF nr. 41.785/2021 nu este menționat casa scării, nici la părțile comune nici la componența spațiului, în releveele puse la dispoziție întocmite de către ing Deak Andrei nu sunt cotate toate dimensiunile, ca să rezulte clar suprafețele

	Nivel	Sutilă-mp	S constr -mp	Teren
A	Spațiu comercial parter +magazii	98,68	-	125,84/871
B	Spațiu comercial etaj	62,42.	-	
C	Spațiu comercial prăbușit	3,20 x 14,50=44,40	55,70	30,00/871
		172,83	-	155,84/871

Ap. Boxă

Boxa	Sutilă-mp	S construită-mp	Cotă teren
	4,61		4,16

III. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațile, interacțiunea participanților pe piață și masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața imobiliară specifica proprietăților istorice

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

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

-pot să nu adauge valoare proprietății

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

Analiza ofertei

Pe piața imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc îndică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

Spațiile au fost cumpărate de către foștii chiriași.

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

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

Analiza cererii

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

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

Această zonă istorică este cu precădere vizitată de către turiști.

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

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

Echilibrul pieței

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

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

III,1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai buna utilizare este analizată în situaţia:

-cea mai buna utilizare a terenului liber

-cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

-permisă legal

-posibilă fizic

-fezabilă financiar

-maxim productivă

În cazul de față cea mai bună utilizare este de spațiu comercial și birouri.

IV Abordarea în evaluare și raționamentul

IV.1.Abordarea prin piață

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

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

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

-stilul arhitectural

-dimensiunea proprietății

-localizarea

-utilizarea permisă

-protecția legală

-vechimea

-raritatea

-componente artistice valoroase

-componente non imobiliare

-structura populației vecine

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

S-a aplicat o grilă cu ajustări pentru un apartament locuibil în stare fizică similară cu comparabile , iar ulterior s-a scăzut uzura fizică, pornind de la P135/1999.

Normativul de mai sus permite aprecieri pentru uzura fizică pe fiecare element de construcție, iar în anexa 45 pentru fiecare tip de clădire se regăsesc ponderile subansamblurilor în cadrul clădirii.

Conform estimărilor făcute după examinarea apartamentului am alocat următoarele grade de uzură subansablurilor

Metoda s-a aplicat pentru

-A,Spațiul comercial-având folosința de birouri-la parter+magazii

Rezultatele sunt următoarele

Nr. crt	Ap. Spațiu comercial	Valoare în Euro	Valoare în lei	Calcule

	+magazii,	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
A.	Construcție-Su=98,68 mp		82.717		406.869	Anexa 1
	Cotă teren-125,84/871		4.404		21.664	
		882,86	87.121	4342,65	428.533	

Strada GH. ȘINCAI nr. 2 Spațiu comercial parter

Anexa 1

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Amplasament	strada Gh Şincai 2	Gh Şincai		B-dul Republicii		Nicolae Titulescu	
Suprafata	98,68	98	mp	100	mp	70	mp
Pret vanzare / oferta		90,650 €		98,000 €		70,000 €	
Pret vanzare / oferta (unitar)		925.00 €		980 €/mp		1,000 €	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu		*-18,130 €*		*-19,600 €*		*-14,000 €*	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-20%	-185 €/mp	-20%	-196 €/mp	-20%	-200 €/mp
Pret corectat (ajustat)		740 €/mp		784 €/mp		800 €/mp	
1. Drept de proprietate transferat	cu sarcini	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		740 €/mp		784 €/mp		800 €/mp	
2. Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		740 €/mp		784 €/mp		800 €/mp	
3. Conditii de vanzare	*partinitoare*	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-10%	-74 €/mp	-10%	-78 €/mp	-10%	-80 €/mp
Pret corectat (ajustat)		666 €/mp		706 €/mp		720 €/mp	
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara						
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		666 €/mp		706 €/mp		720 €/mp	
5. Conditii de piata (timpul)	prezent	2020		2020		2020	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5%	33 €/mp	5%	35 €/mp	5%	36 €/mp
Pret corectat (ajustat)		699 €/mp		741 €/mp		756 €/mp	
6 Localizarea	Srada G Şşincai 2	Gh Şincai		B-dul Republicii		Nicolae Titulescu	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	3%	22 €/mp	2%	15 €/mp
Pret corectat (ajustat)		699 €/mp		763 €/mp		771 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a. Teren în exploatare	100 mp	123 mp		110 mp		124 mp	
Corectie valoare unitara teren - exces/surplus		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		699 €/mp		763 €/mp		771 €/mp	
b. Utilităţi (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraş / aer condiţionat / alte)	en el/apa/gaze n/canal	en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/canal	
Costuri utilitati		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		699 €/mp		763 €/mp		771 €/mp	
c. Structura populaţiei vecine		CT		CT		CT	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		699 €/mp		763 €/mp		771 €/mp	
d. Finisaje	normale	inferioare		inferioare		inferioare	
Corectie totala		-70 €		22 €		19 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-10.0%	-70 €/mp	-10.0%	0 €/mp	-10.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		771 €/mp	
e. Aria utila	~ 99 mp	98	mp	100	mp	70	mp
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	-2%	-15 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
f. Vechime - an construcţie	~1800	~1800		~1800		~1800	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
g. Stilul arhitectural							
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
8. Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
9. C.M.B.U.	rezidenţială+comercială	rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială	
Corectie procentuala		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
10. Utilizări permise cu conversie		similar		similar		similar	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		629 €/mp		763 €/mp		756 €/mp	
Pret total corectat		629 €/mp		763 €/mp		756.00 €/mp	
Corectie neta (%) / totala		-15%	-111	-3%	-21	-6%	-44
Corectie bruta totala		177		135		146	
Corectie bruta (%)		✓ 24%		✓ 17%		✓ 18%	

Opinie asupra valorii - total proprietate	87,121 €	echivalent a	428,533 lei	unitar	763 €/mp	Val ap
din care: - valoare teren	4,404 €	echivalent a	21,664 lei	unitar	35 €/mp	125.84
- valoare constructie	82,717 €	echivalent a	406,869 lei	unitar	718 €/mp	
Data evaluarii	20.oct 2021	Curs 1 € =	4.9188 lei			

-B.Spațiu comercial la etaj-neutilizabil

Tip clădire	*Structura de rezistență*	*Anvelopa (închideri compartientări, învelitoare)*	*Finisaje*	*Instalații funcționale*	*Total*
Clădiri de comerciale	*40%*	*17%*	*25%*	*18%*	*100%*
Deprecierea	*20%=0,08*	*80%=0,14*	*80%=0,20*	*80%=0.14*	*0.56*

Coeficient mediu de pondere-
=0,30x0,20+0,17x0,80+0.8x0.25+0,80x0.18=0,16+0.14+0.20+0.14=0.56

În urma aplicării grilei de calcul a rezultat următoarea valoare pentru Apartamentul utilizând abordarea prin piață și aplicând uzura suplimentară, rezultă o valoare unitară de 882,86 Euro/mp x 0.56%= 494, 40 Euro/mp:

Nr. crt	Ap. Spațiu comercial +magazii,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
B.	Construcție-62,42mp	283,25	30.860	2431,85	151.796	Anexa 1

IV.2.Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit se poate aplica monumentelor istorice care sunt generatoare de venituri, iar capitalizarea directă este utilă când se anticipează venituri nete din exploatare constantă. În acest caz locuința nu este funcională, deci nu se paote aplica acestămetodă.

IV.3.Abordarea prin costuri

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

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

Estimarea valorii proprietății prin aceasta metoda se bazează pe comparaţia dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ţinând cont de toate deprecierile ce influenţează valoarea. Metoda pleacă de la recunoaşterea cumpărătorilor şi vînzătorilor de pe piața imobiliară a relaţiei dintre valoare și cost.

Principiul fundamental al metodei este cel al ***substituţiei*** conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul

achiziţionarii imediate a unui teren cu cădiri și construcţii cu utilitate și atractivitate similare.

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

Costul de înlocuire net foloseşte metoda costurilor segregate, având ca surse de informaţii cataloagele IROVAL, respectiv: Costuri de reconstrucţie-costuri de înlocuire Clădiri rezidenţiale, ediţia 2009, autor Corneliu Şchiopu, Anexa 2.

Costurile au fost indexate cu valori din 2021-2022.

Metoda a fost folosită pentru a estima valoarea părții de la etaj, în condițiile reconstruirii acestei părți prăbușite.

Rezultate sunt următoarele

Nr. crt	Ap. Spaţiu comercial +magazii,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
C	Construcţie-Su=44,40	3358.82	149.132	16.521,00	733.533	Anexa 3
	Teren-cota de 30/871	35,00	1.050	172,15	5.164	
	Total		150.182		733.158	

Anexa 3

Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate Varianta I
3 A.1.3

Denumire cladire:Spaţiu comercial,	Sc	UM
Suprafata construita	55.70	mp
Curs valutar LEI / EUR	4.9188	

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acd (mp) sau alta UM	Euro/mp	Total cost	Corecţie distanţă	Corecţie manoperă	Indici actualizare	Cost total actualizat (Euro), exclusiv TVA
			A	B	C=AxB	D	E	G	F=(CxDxExFxG)
1	Infrastrucura parter		55.70	239.5	13,340.15	1.000	1.0170	1.2270	13,989
2	Suprastructura parter		55.70	479.0	26,680.30	1.000	1.0170	1.7528	39,967
4	Instalaţii electrice		55.70	29.60	1,648.72	1.000	1.0170	1.6365	2,306
5	Instalaţii încălzire		55.70	26.40	1,470.48	1.000	1.0170	1.7887	2,248
6	Ansamblu sanitar		55.70	10.50	584.85	1.000	1.0170	1.7359	868
7	Finisaj		55.70	858.10	47,796.17	1.000	1.0170	1.6298	66,574
9	Învelitoare ţiglă solzi		55.70	141.20	7,864.84	1.000	1.0170	1.4423	9,694
10	Finisaj exterior		51.20	168.00	8601.60	1.000	1.0170	1.8348	13,488
Cost de inlocuire (Euro)		**149,132**							**149,132.44**
Cost de inlocuire (Lei)		**733,553**							
Cost de inlocuire (Euro/mp)		**2,677**							
Cost de inlocuire (Lei/mp)		**13,170**							

Recapitulând și adunând valorile rezultă valorea Ap. Spaţiu Comerciali

Nr. crt	Ap. Spaţiu comercial +magazii,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Rap.12	A.		87.121		428.533	
	B		30.860		151.796	
	C		150.182		733.158	
	Su=172,83 mp	1551,59	268.163	7599,87	1.313.487	

Boxa

Rezultatele sunt următoarele

Nr. crt	Ap. Spaţiu comercial +magazii,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Rap.13	Construcţie-Su=4,61 mp		1.685		8.288	Anexa 1
	Cotă teren-4.16/871		146		718	

		397	1831	1953,57	9.006	

Evaluarea in abordarea prin cost **Anexa 4**

Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate Varianta I
3 A.1.3

Denumire cladire:Spaţiu comercial,	Sc	UM
Suprafata construita	5.76	mp
Curs valutar LEI / EUR	4.9188	

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acd (mp) sau alta UM	Euro/mp	Total cost	Corecţie distanţă	Corecţie manoperă	Indici actualizare	Cost total actualizat (Euro), exclusiv TVA	Pagina carte
			A	B	C=AxB	D	E	G	F=(CxDxExFxG)	H
1	strucura parter		5.76	239.5	1,379.52	1.000	1.0170	1.2270	1,447	asimilat 51
4	Instalaţii electrice		5.76	29.60	170.50	1.000	1.0170	1.6365	238	51
Cost de inlocuire (Euro)		1,685							1,685	
Cost de inlocuire (Lei)		8,288								
Cost de inlocuire (Euro/mp)		293								
Cost de inlocuire (Lei/mp)		1,439								

V. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

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

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor/metodelor, pentru a selecta valoarea impozabila din randul valorilor estimata in cadrul abordarilor(metodelor) sunt: adecvarea si precizia.

Adecvarea: Evaluarea s-a realizat prin venit şi comparaţie.

. **Precizia**: Evaluatorul apreciază că valoarea este de referinta, întrucât aceasta evidenţiază elementele de construcţie, finisajele şi dotările şi reflectă cel mai ridicat grad de similitudine cu subiectul analizat.

De asemenea se atenţionează proprietarul clădirii şi beneficiarul raportului să acţioneze la conservarea clădirii prin efectuarea unor măsuri reversibile care să stopeze înfiltrarea apei şi prăbuşirea Apartamenului. Spaţiu comercial.

Nr. crt	Ap. Spaţiu comercial +magazii,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
		Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Rap.12	A.		87.121		428.533	
	B		30.860		151.796	
	C		150.182		733.158	
	Su=172,83 mp	1551,59	268.163	7599,87	1.313.487	
Rap.13	Su=4,61 mp	397	1.831	1953,57	9.006	

Valoarea nu conţine TVA

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

Imagini foto

PMP

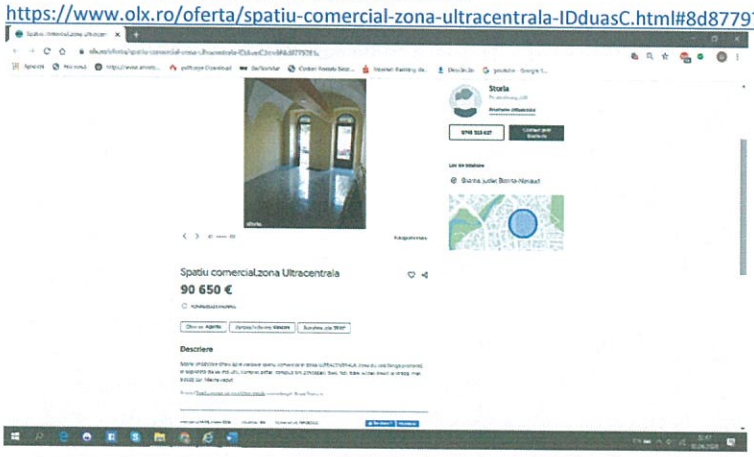
Comparabile

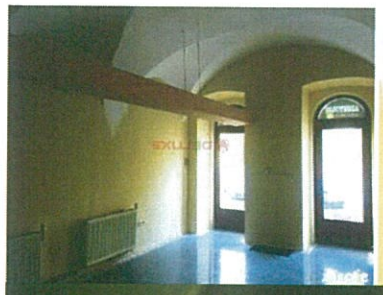
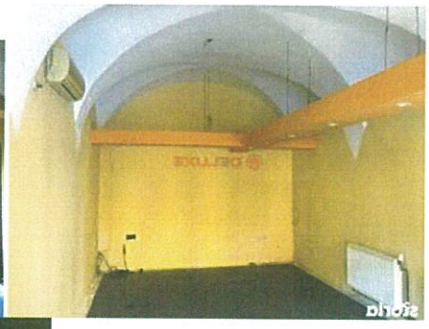
Comparabile Spatii comerciale in cladiri P si P+M cu teren in cote parti

Proprietate **Comparabila vinzare cost** **Comparabila inchiriere**

Comparabila Nr. 1 – cost Spatiu com situat pe strada Gheorghe Sincai spatiu comercial parter liber de cladire P+1E similara cu Ad = 102 mp si suprafata utila Su = 98 mp , zona de perimetru istoric , prêt oferta 90.650 EUR prêt oferta unitar cca 925 EUR / mp data oferta 01 iunie 2020 **Extras site** : Spatiu comercial,zona Ultracentrala 90 650 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Vanzare Suprafata utila 98 m² Descriere Saphir imobiliare ofera spre vanzare spatiu comercial in zona ULTRACENTRALA, zona cu vad (langa primarie), in suprafata de 98 mp utili, compus astfel: compus din 2 incaperi, beci, hol, baie. Acces direct la strada. Pret: 90650 Eur. Merita vazut! Anuntul Spatiu comercial,zona Ultracentrala este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat *La 14:05, 1 iunie 2020* Vizualizari:316 Numar anunt: 199282422

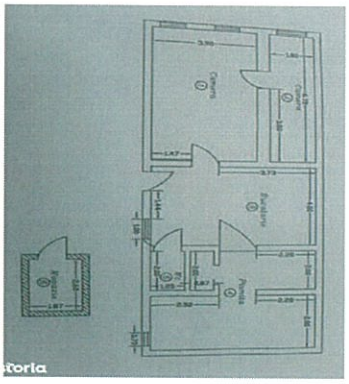
https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDduasC.html#8d8779781c



LOCATIE COMPARABILA

https://www.google.com/maps/@47.1313541,24.4930682,3a,75y,101h,92.44t/data=!3m6!1e1!3m4!1skB9AVZwGjSvSLUOuh6g9ZA!2e0!7i13312!8i6656



Comparabila Nr. 2 – cost Spatiu com situat pe Bd Republicii – Pasaj Spiru, spatiu comercial parter liber de cladire P+1E cu Ad = 120 mp si suprafata utila Su =100 mp , zona de perimetru istoric , 2 accese stradale , vitrina la strada prêt oferta 98.000 EUR prêt oferta unitar cca 980 EUR / mp data oferta 01 iunie 2020 Extras site : **Spatiu comercial/ birouri , situat pe Bulevardul Republicii 98 000 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Vanzare Suprafata utila 100 m² Descriere**

Spatiu de vanzar , intr-o zona centrala a oasului , cu vad comercial bun, situat pe Bulevardul Republicii. Spatiul propus spre vanzare se afla in imediata apropiere a liceului Liviu Rebreanu, dispune de 2 intrari din strada si vitrina stradala. Suprafata totala utila este de cca 100 mp, compusa din doua zone de open space, baie , bucatarie si oficiu. Pretabil pentru activitati comerciale sau birouri. Ai nevoie de un credit imobiliar .Hai sa povestim . Te informam despre ofertele bancilor negociem costuri si conditii pentru tine , te consiliem si te sprijinim sa obtii finantarea care ti se potriveste . Anuntul Spatiu comercial/ birouri , situat pe Bulevardul Republicii este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat *La 23:02, 21 mai 2020* Vizualizari:99 Numar anunt: 201991851

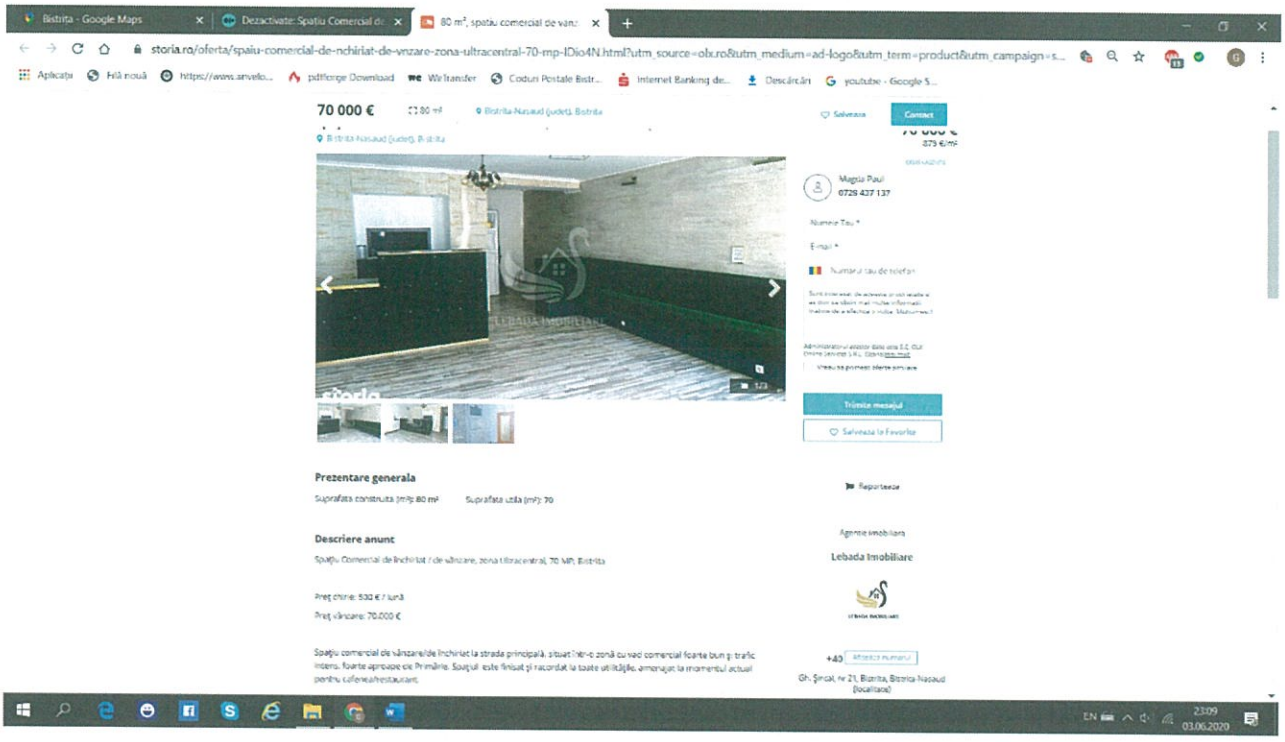
https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-situat-pe-bulevardul-republicii-IDdFxj5.html#334081ffa1

Comparabila Nr. 3 – cost / chirie Spatiu com situat pe strada Nicolae Titulescu , spatiu comercial parter liber de cladire P+1E similara cu Ad = 80 mp si suprafata utila Su = 70 mp , zona de perimetru istoric , prêt oferta vinzare 70.000 EUR sau 500 EUR / luna chirie , prêt oferta unitar vinzare 1000 EUR / mp si chirie initara cca 7.15EUR/ mp data oferta 03 iunie 2020

Extras site : pațiu Comercial de închiriat / de vânzare, zona Ultracentral, 70 MP Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita 70 000 € 875 €/m²Prezentare generala Suprafata construita (m²): 80 m² Suprafata utila (m²): 70 Descriere anunt Spațiu Comercial de închiriat / de vânzare, zona Ultracentral, 70 MP, Bistrita Preț chirie: 500 € / lună Preț vânzare: 70.000 € Spațiu comercial de vânzare/de închiriat la strada principală, situat într-o zonă cu vad comercial foarte bun și trafic intens, foarte aproape de Primărie. Spațiul este finisat și racordat la toate utilitățile, amenajat la momentul actual pentru cafenea/restaurant. Include cameră principală cu vitrine, cameră pentru bucătărie, cameră pentru depozitare, baie Posibile destinații: Birouri, salon cosmetic, prestări servicii, cabinet, coafor, cafenea si altele. Doriți mai multe informații? Suntem bucuroși să vă ajutăm să alegeți cel mai bun imobil pentru afacerea dvs. LEBADA IMOBILIARE Tel: 0728 437 137
https://www.storia.ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-de-vnzare-zona-ultracentral-70-mp-IDio4N.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia

Localizare

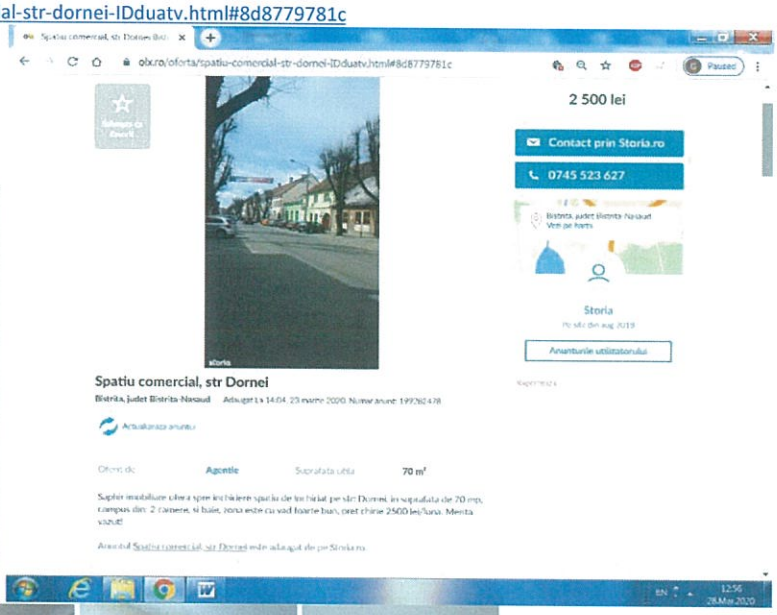
https://www.google.com/maps/@47.1311351,24.4955837,3a,75y,48.22h,91.33t/data=!3m7!1e1!3m5!1sSFy4ZPU95Bz6cXkxPYut6w!2e0!6s%2F%2Fgeo1.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3DSFy4ZPU95Bz6cXkxPYut6w%26output%3Dthumbnail%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26thumb%3D2%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D91.88196%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656

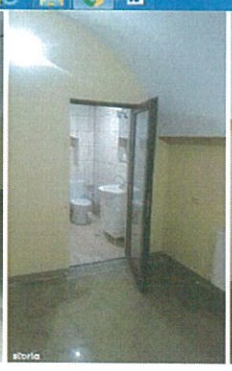


Comparabila Nr. 4 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E cladire renovata situate pe Str. Dornei , spatiu parter de cladire veche modernizata , incalzire cu CT pe gaz , spatiu cu suprafata utila Su = 60 mp si Ad = 76 mp cu vitrine termopan , finisat superior , acces stradal direct , spatiu vitrat , pret oferta chirie 2500 RON/ luna , cca 520 EUR / luna => chirie unitara cca 8,68EUR / mp data oferta 04 mai 2020

Extras site : Spatiu comercial, str Dornei 2 500 lei Oferit de Agentie Suprafata utila 70 m² Descriere Saphir imobiliare ofera spre inchiriere spatiu de Inchiriat pe str: Dornei, in suprafata de 70 mp, compus din: 2 camere, si baie, zona este cu vad foarte bun, pret chirie 2500 lei/luna. Merita vazut! Anuntul Spatiu comercial, str Dornei este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat *La 14:04, 4 mai 2020* Vizualizari:188 Numar anunt: 199282478

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-str-dornei-IDduatv.html#8d8779781c





Comparabila Nr. 5 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E casa renovata pe Str Liviu Rebreanu zona pietonal , invecinat Biserica franciscana la cca 250 m nord est de locatia Sp com ANTIGONA , spatiu parter cu incalzire cu CT pe gaz , cu suprafata utila Su = 60 mp cu amenajari vitrine noi , finisat superior , acces stradal direct , spatiu vitrat , pret oferta chirie 1000 EUR/ luna , chirie unitara cca 16.65EUR / mp data oferta 01 martie 2020

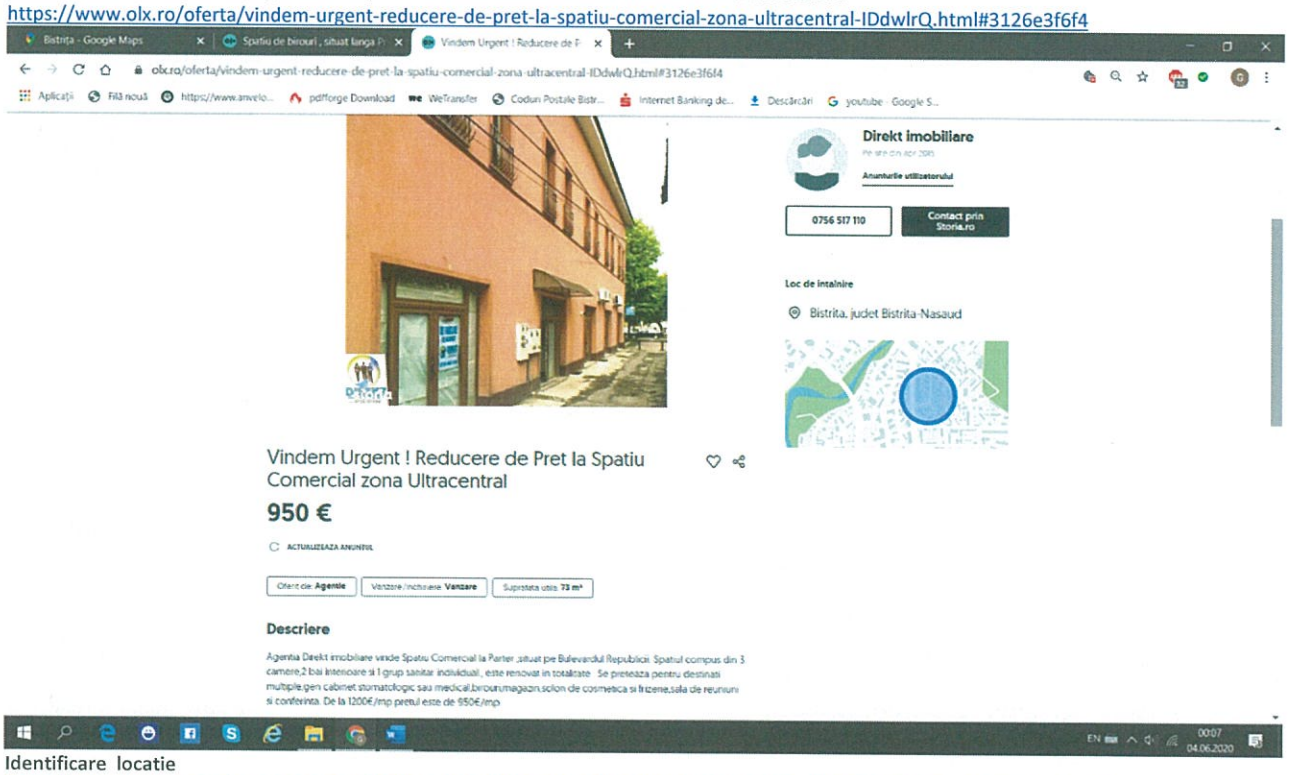
Extras site : Inchiriem spatiu alimentatie publica pe pietonal **Bistrita, judet Bistrita-Nasaud** *Adaugat La 22:22, 1 martie 2020, Numar anunt: 196163320* Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila **60 m²** Inchiriem spatiu alimentatie publica aflat in centrul orasului, pe pietonal. Spatiul are in dotare bucatarie, sala de servit masa,zona de bar, magazie si doua bai(personal si clienti). In plus detine doua cai de acces, una apentru clienti si una pentru personal si marfa. Pentru detalii vizualizati schita atasata. Mentionam ca in locatie functioneaza o afacere in domeniu alimentatiei publice.

https://www.olx.ro/oferta/inchiriem-spatiu-alimentatie-publica-pe-pietonal-IDdh52v.html#069a8e9f09

Comparabila Nr. 6 – cost Spatiu com situat pe Pasajul Nr.1 – Bd – Republicii Str, G Sincai spatiu comercial parter de cladire P+1E zona de perimetru istoric cu suprafata utila Su = 73 mp ,, Inclzire centrala , vitrina stradala , finisaj superior vinzare la prêt oferta unitar cca 950 EUR / mp data postare oferta 27 mai 2020

Extras site : Vindem Urgent ! Reducere de Pret la Spatiu Comercial zona Ultracentral 950 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Vanzare Suprafata utila 73 m² Descriere Agentia Direkt imobiliare vinde Spatiu Comercial la Parter ,situat pe Bulevardul Republicii. Spatiul compus din 3 camere,2 bai interioare si 1 grup sanitar individual., este renovat in totalitate . Se preteaza pentru destinati multiple,gen cabinet stomatologic sau medical,birouri,magazin,solon de cosmetica si frizerie,sala de reuniuni si conferinta. De la 1200€/mp pretul este de 950€/mp. Anuntul Vindem Urgent ! Reducere de Pret la Spatiu Comercial zona Ultracentral este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat *La 14:19, 27 mai 2020* Vizualizari:255 Numar anunt: 199562986

https://www.olx.ro/oferta/vindem-urgent-reducere-de-pret-la-spatiu-comercial-zona-ultracentral-IDdwlrQ.html#3126e3f6f4



Identificare locatie

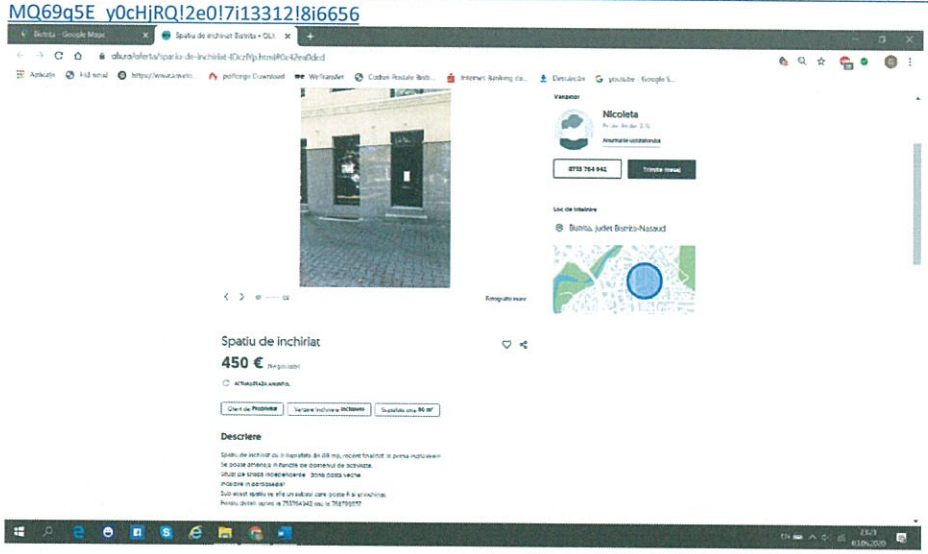
https://www.google.com/maps/@47.1332048,24.4933806,3a,75y,151.88h,94.31t/data=!3m6!1e1!3m4!1s3_mHT4NTzRzNlHQkzl9H1w!2e0!7i13312!8i6656

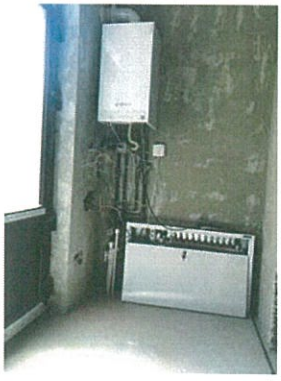
Comparabila Nr. 7 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E casa renovata pe B-dul Independentei invecinat Posta, spatii parter cu incalzire in pardoseala , spatiu cu suprafata utila Su = 80 mp cu amenajari vitrine noi , semifinisat , CT pe gaz acces stradal direct , spatiu vitrat , pret oferta chirie 450 EUR/ luna , chirie unitara cca 5.62 EUR / mp data oferta 06 mai 2020

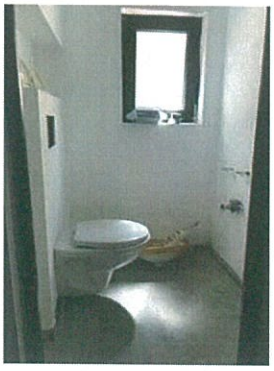
Extras site : Spatiu de inchiriat 450 € Negociabil ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

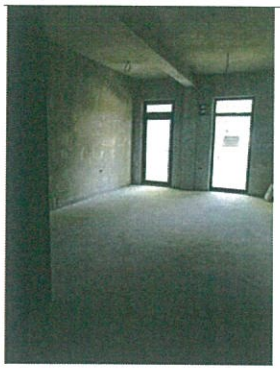
Suprafata utila 80 m² Descriere Spatiu de inchiriat cu o suprafata de 80 mp, recent finalizat, la prima inchiriere!!! Se poate amenaja in functie de domeniul de activitate. Situat pe strada Independentei , zona posta veche. Incalzire in pardoseala! Sub acest spatiu se afla un subsol care poate fi si el inchiriat. Pentru detalii sunati la 753764942 sau la 768799557 . Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS Adaugat de pe telefon ***La 23:26, 6 mai 2020*** **Vizualizari:2360 Numar anunt: 185830393**
https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDczIYp.html#0c42ea0dcd

Localizare google comparabila
https://www.google.com/maps/@47.1293077,24.4894434,3a,59.7y,157.08h,95.39t/data=!3m6!1e1!3m4!1sZnxnkp-MQ69q5E_y0cHjRQ!2e0!7i13312!8i6656





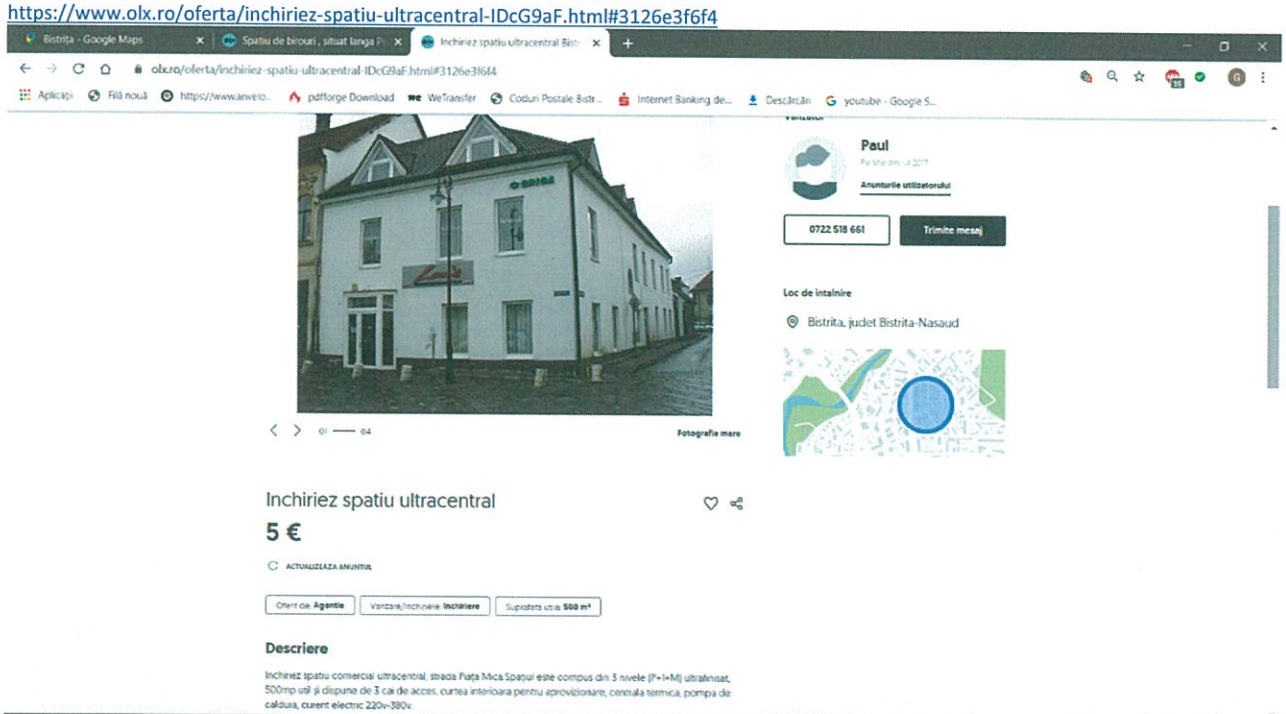




Comparabila Nr. 8 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E +M casa renovata situata in Piata Mica , spatii parter +etaj + mansarda , cu trei accese stradale vitrine mica stradala tip fereastra , incalzire cu CT pe gaz si pompa caldura , spatiu cu suprafata utila Su = 500 mp finisat superior acces stradal auto pentru aprovizionare , pret oferta chirie unitara cca 5.00 EUR / mp data oferta 29 mai 2020

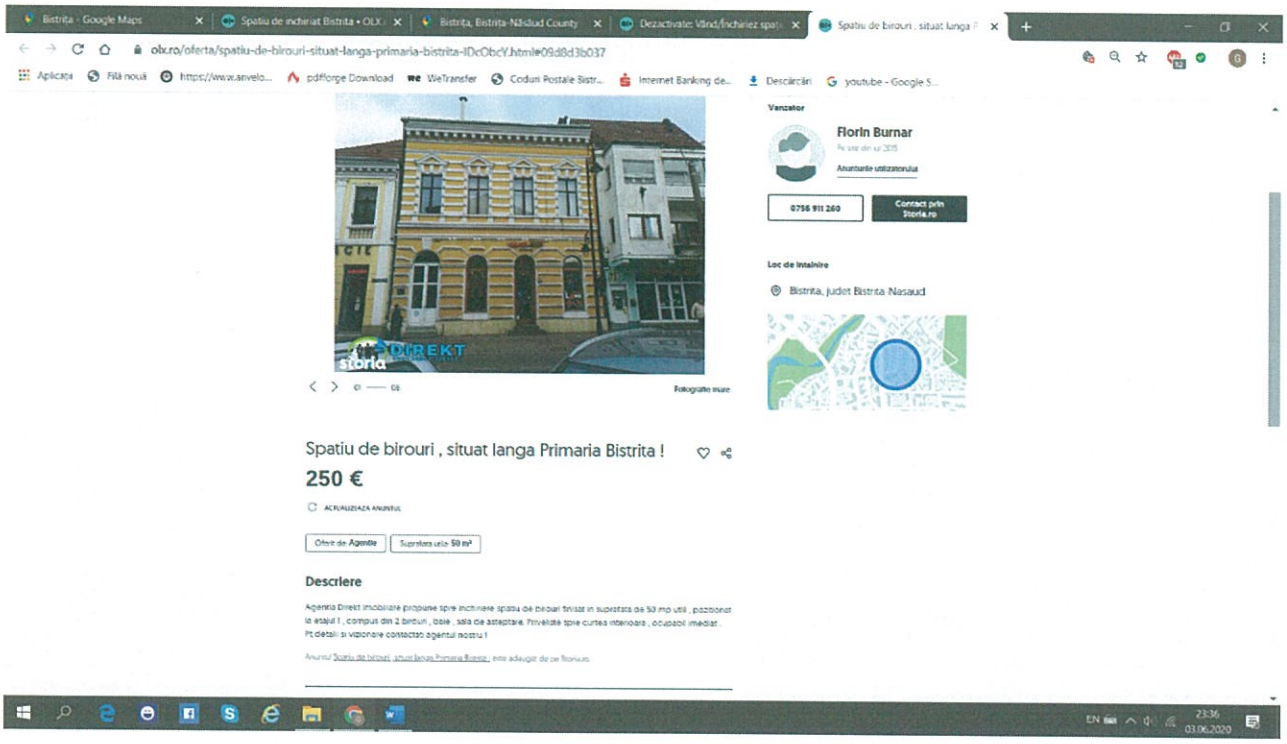
Extras site : Inchiriez spatiu ultracentral 5 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 500 m² Descriere Inchiriez spatiu comercial ultracentral, strada Piața Mica.Spațiul este compus din 3 nivele (P+1+M) ultrafinisat, 500mp util și dispune de 3 cai de acces, curtea interioara pentru aprovizionare, centrala termica, pompa de caldura, curent electric 220v-380v. Se pretează pentru Clinica Medicala, Laborator Medical, Afterschool, Restaurant, Birouri, Magazin, Supermaket, etc. Imobilul se inchiriază cu 5€ / mp. Pentru detalii suplimentare, sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ma contactati telefonic.
Adaugat *La 19:28, 29 mai 2020* Vizualizari:572 Numar anunt: 187361065
https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-IDcG9aF.html#3126e3f6f4



Comparabila Nr. 9 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E casa renovata pe Str, Gheorghe Sincai vis a vis de Primaria Bistrita invecinata , spatii birouri la etaj 1 acces cu gang sin strada , spatiu cu suprafata utila Su = 50 mp pret oferta chirie 250 EUR/ luna , chirie unitara cca 5,00 EUR / mp data oferta 25 mai 2020

Extras site : Spatiu de birouri , situat langa Primaria Bistrita ! 250 € ACTUALIZE AZA ANUNTUL Oferit de Agentie Suprafata utila 50 m² Descriere Agentia Direkt Imobiliare propune spre inchiriere spatiu de birouri finisat in suprafata de 50 mp utili , pozitionat la etajul 1 , compus din 2 birouri , baie , sala de asteptare. Priveliste spre curtea interioara , ocupabil imediat . Pt detalii si vizionare contactati agentul nostru ! Anuntul Spatiu de birouri , situat langa Primaria Bistrita ! este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat *La 08:53, 25 mai 2020* Vizualizari:785 Numar anunt: 189275520
https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-birouri-situat-langa-primaria-bistrita-IDcObcY.html#09d8d3b037

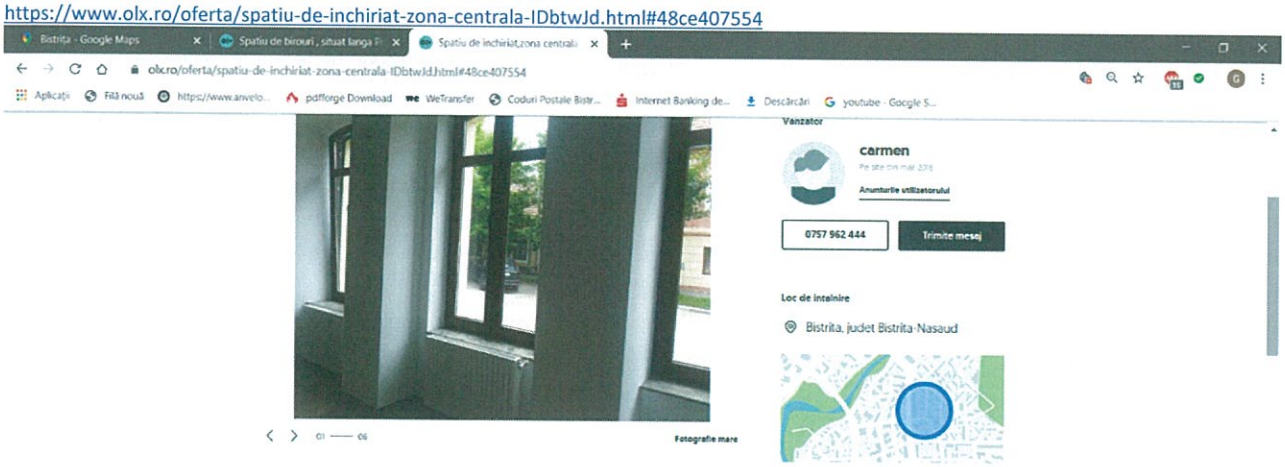


Comparabila Nr. 10 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E spatiu renovat si modernizat situat pe Str. spatiu etaj de cladire veche modernizata , incalzire cu CT pe gaz , spatiu cu suprafata utila Su = 83 mp fara vitrine , finisat superior , acces stradal distinct , pret oferta chirie 39 lei / mp chirie unitara 8 EUR / mp data oferta 08 aprilie 2020

Extras site : Spatiu de inchiriat,zona centrala 39 lei ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 83 m² **Descriere** Spatiu de inchiriat la casa, 83 m patrati , toate utilitatile contorizate separat, intrare separata. Pret / m p , fara comisioane, direct proprietar. Se poate vedea oricand se doreste.Detalii se pot discuta telefonic: 0757 962 444 Adaugat *La 21:03, 8 aprilie 2020* Vizualizari:2647 Numar anunt: 169573175

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-zona-centrala-IDbtwJd.html#48ce407554



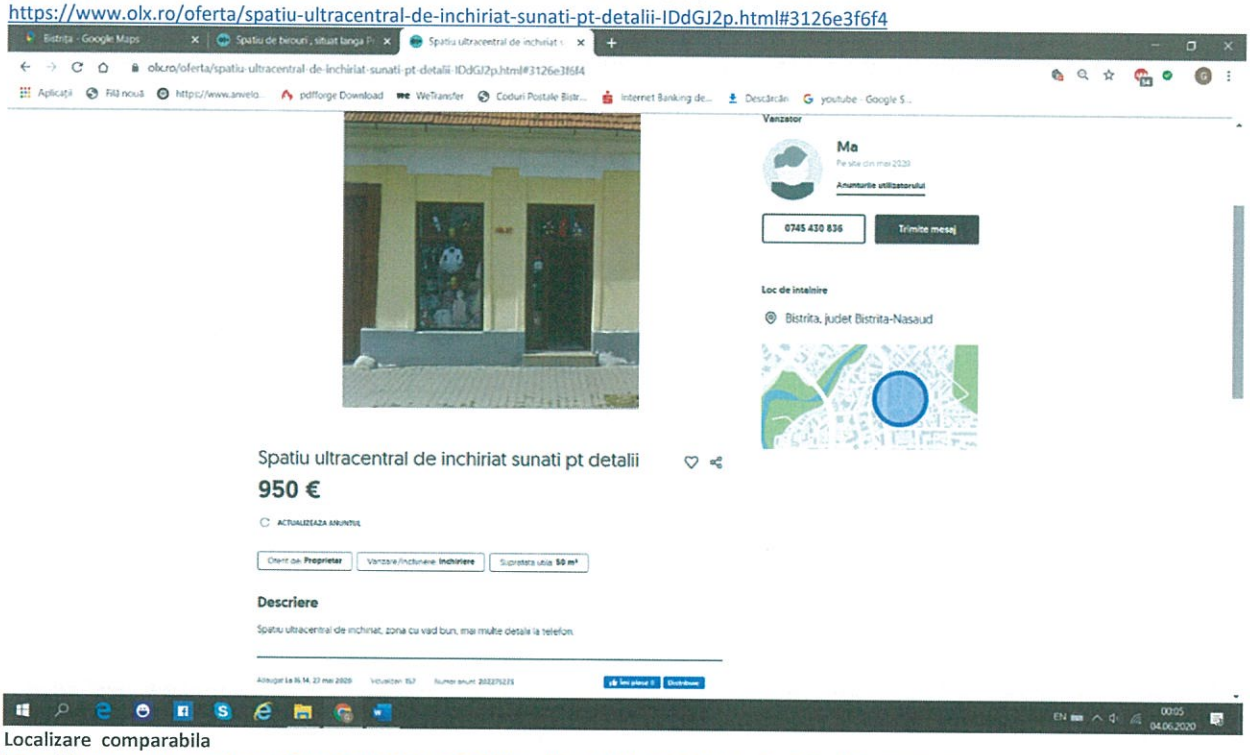
Comparabila Nr. 11 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire Parter spatiu modernizat situat pe Str. L. Rebreanu la cca 300 m nord est de locatie ANTIGONA , spatiu cu incalzire cu CT pe gaz , cu suprafata utila Su = 50mp cu vitrina stradala , zona de vad commercial ridicat , finisat superior , acces stradal din trotuar , pret oferta chirie 950EUR/ luna chirie unitara cca 19 EUR / mp data oferta 27 mai 2020

Extras site : Spatiu ultracentral de inchiriat sunati pt detalii 950 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Proprietar

Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 50 m² Descriere Spatiu ultracentral de inchiriat, zona cu vad bun, mai multe detalii la

telefon. Adaugat *La 16:14, 27 mai 2020* Vizualizari:168 Numar anunt: 202275273

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-ultracentral-de-inchiriat-sunati-pt-detalii-IDdGJ2p.html#3126e3f6f4



Localizare comparabila

https://www.google.com/maps/@47.1348629,24.5013795,3a,75y,261.45h,93.2t/data=!3m6!1e1!3m4!1sYwKSMmQU-tuU9sNBSGM6ug!2e0!7i13312!8i6656

Comparabila Nr. 12 - Chirie Spatiu comercial in cladire cladire P+1E in Piata centrala , zona SUGALETE spatiu situate la etaj 1 , renovat si, spatiu etaj de cladire veche de patrimoniu istoric finisat superior , incalzire cu CT pe gaz , spatiu cu suprafata utila Su = 280 mp fara vitrine , 2 accese distincte , pret oferta chirie 1150EUR/ luna chirie unitara 5,5 EUR / mp data oferta 26 mai 2020

Extras site : Spatiu comercial de închiriat zona Ultra Centrală 1 150 € ACTUALIZEAZA ANUNTUL Oferit de Proprietar

Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 280 m² Descriere Agentia imobiliara IMMOWELT Bistrita va propune spre închiriere

spațiu comercial în suprafață de aprox 280 mp situat în zona Ultra Centrală. Spațiul este dotat cu centrala termica proprie și a fost recent renovat. Dispune de o curte interioara de 10 ari care se poate amenaja ca parcare si are dubla intrare atât de pe strada Lupeni cât și de pe strada Dornei. Spațiul se pretează pt birou notarial, cabinet stomatologic, birou de avocatura etc. Prețul de închiriere este de 1250 euro negociabil. Comisionul agentiei este de 50% din valoarea primei chirii. Pt mai multe detalii contactati-ne la nr afișat în anunț sau la sediul agentiei noastre din str Crinilor 1. Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS Adaugat de pe telefon *La 13:12, 26 mai 2020* Vizualizari:649 Numar anunt: 197120347

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-zona-ultra-centrala-IDdl60r.html#3126e3f6f4

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

Nr. cerere	41785
Ziua	05
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105757035

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60183-C1-U3 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bistrita, Ap. SPATIU COM, Jud. Bistrita Nasaud
Părţi comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60183-C1-U3	-	173		155.84/871	Spatiu comercial compus din: 1 sala de vanzare, 1 boxa la parter, 3 magazii, 2 wc-uri la etaj; cu SU=172,83mp; 1/3 parti din gangul de acces; cota de 155,84/871 parti din teren

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16890 / 02/06/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. spatii comerciale nr. 10 din 24.07.1998, a conventiei privind indreptarea erorii materiale din contractul de vanzare cumparare emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. BISTRITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare,partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC CAFE-BAR SELECT SRL- CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60183-C1/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 3229 din 06/04/2001; pozitie transcrisa din CF 60183-C1/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 3229 din 06/04/2001;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Ap. SPATIU COM, Jud. Bistrita Nasaud
Părţi comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60183-C1-U3	-	173	-	155.84/871	Spatiu comercial compus din: 1 sala de vanzare, 1 boxa la parter, 3 magazii, 2 wc-uri la etaj; cu SU=172,83mp; 1/3 parti din gangul de acces; cota de 155,84/871 parti din teren

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/07/2021, 14:40

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

Nr. cerere	41787
Ziua	05
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105757049

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60183-C1-U4 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bistrita, Ap. boxa, Jud. Bistrita Nasaud
Părți comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60183-C1-U4	-	5	155.84/871	4.16/871	1 boxa cu suprafata utila=4,61 mp, 1/2 parti din scara de acces in pod comun cu imobilul cu nr. topo. 1554/2; cota de 4.16/871 parti din teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16890 / 02/06/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. spatii comerciale nr. 10 din 24.07.1998, a conventiei privind indreptarea erorii materiale din contractul de vanzare cumparare emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. BISTRITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare,partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC CAFE-BAR SELECT SRL -CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60183-C1/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 3229 din 06/04/2001; pozitie transcrisa din CF 60183-C1/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 3229 din 06/04/2001;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Ap. boxa, Jud. Bistrita Nasaud
Părţi comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60183-C1-U4	-	5	155.84/871	4.16/871	1 boxa cu suprafata utila=4,61 mp, 1/2 parti din scara de acces in pod comun cu imobilul cu nr. topo. 1554/2; cota de 4.16/871 parti din teren

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/07/2021, 14:41

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	41789
Ziua	05
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105757664

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60183 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:664

Adresa: Loc. Bistrita, Str Gheorghe Sincai, Nr. 2, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1553/3, 1554/1	871	Constructia C1 inscrisa in CF 60183-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinţe
823 / 31/01/2001		
Decret nr. 92 din 1950 (pentru nationalizarea unor imobile);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 156/871	A1 / B.9
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 664) *cota calculata reprezinta cota de 156/871 parte teren din cf pe hartie*	
16890 / 02/06/2011		
Act Notarial nr. 1994, din 01/06/2011 emis de BNP BRIA EUGENIA FLOAREA (act administrativ nr. 14160/12-05-2011 emis de OCPI BN; act administrativ nr. 14160/12-05-2011 emis de OCPI BN;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobandit prin inch nr 3229/2001cf si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 156/871	A1
	1) **SC CAFE- BAR SELECT SRL -CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 155,84/871 parti din teren af cfe 60183-c1-u3 ,din proprietatea de sub B2	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobandit prin inch nr 3229/2001cf si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/871	A1
	1) **SC CAFE- BAR SELECT SRL -CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 4,16/871 parti din teren af cfe 60183-c1-u4 ,din proprietatea de sub B2	
19117 / 21/06/2011		
Act Administrativ nr. 17860, din 10/06/2011 emis de OCPI BN;		
B6	se noteaza propunerea de dezlipire potrivit referatului cu nr.17860/10.06.2011	A1
20137 / 20/06/2013		
Act Notarial nr. 2084, din 20/06/2013 emis de VAIDA MARSINETA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 178/871	A1
	1) **CIURCAU IOAN**, necasatorit, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 2/5 p din cota de 446/871 parti din imobil, de la B3	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 268/871	A1
	1) **POP CLAUDIU DANIEL**, casatorit	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 3/5 p din cota de 446/871 parti din imobil, de la B3	
50002 / 15/10/2020		
Act Notarial nr. 788, din 14/10/2020 emis de Oltean Cristina;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 109/871	A1
	1) **CAFE BAR SELECT SRL**, CIF:566183, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 109/871 din teren aferent ap 1 din CFE 60183-C1-U9, de la B15, B17	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1553/3, 1554/1	871	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	-	871	-	-	1553/3, 1554/1	gradina

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

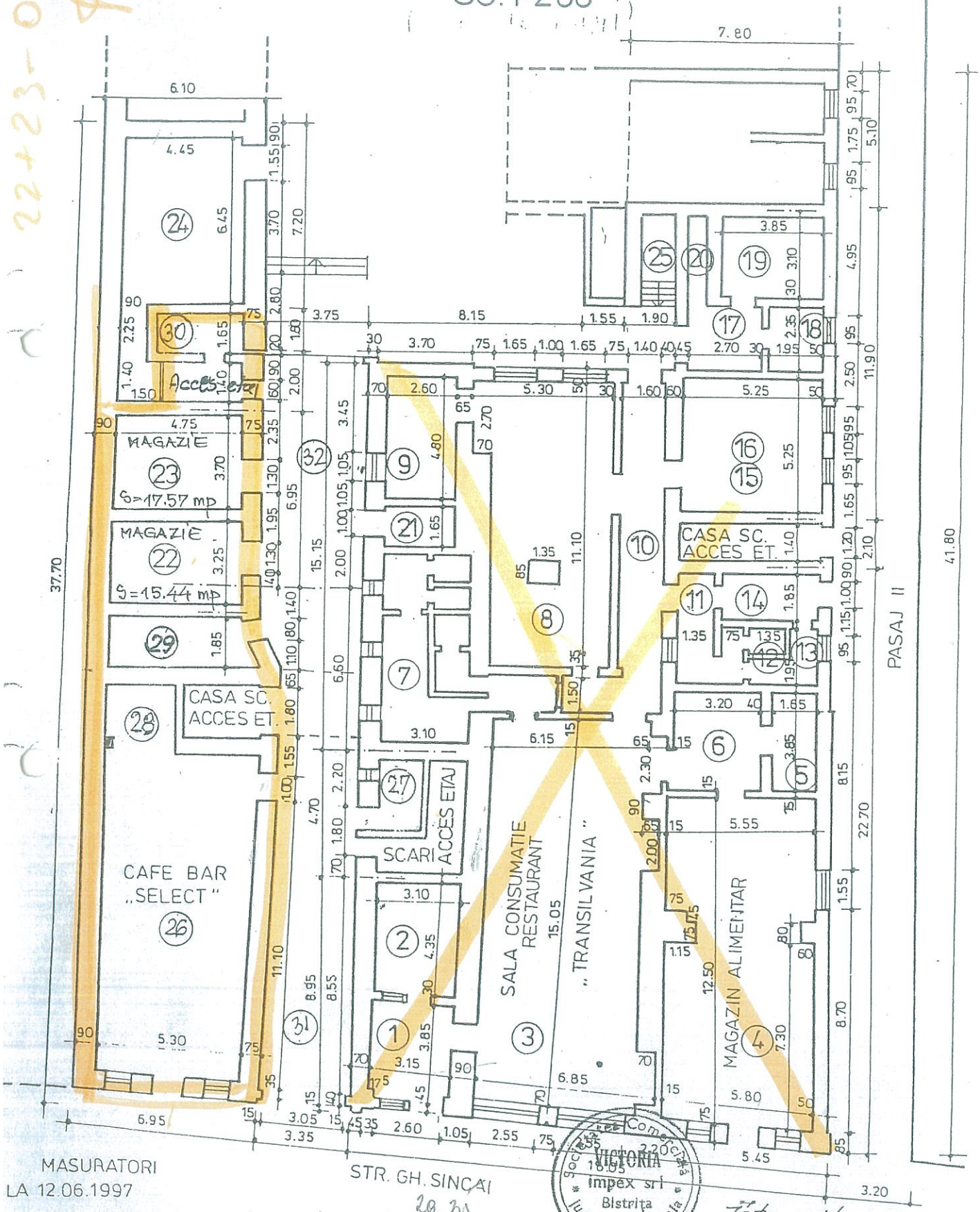
Data și ora generării,

05/07/2021, 14:48

S.C. VICTORIA IMPEX SRL
BISTRITA

22+23 - obiecte fără schimb

RELEVEU PLAN PARTER
IMOBIL NR. 2 STR. GHEORGHE SINCAI
MUNIC. BISTRITA
SC.1:200

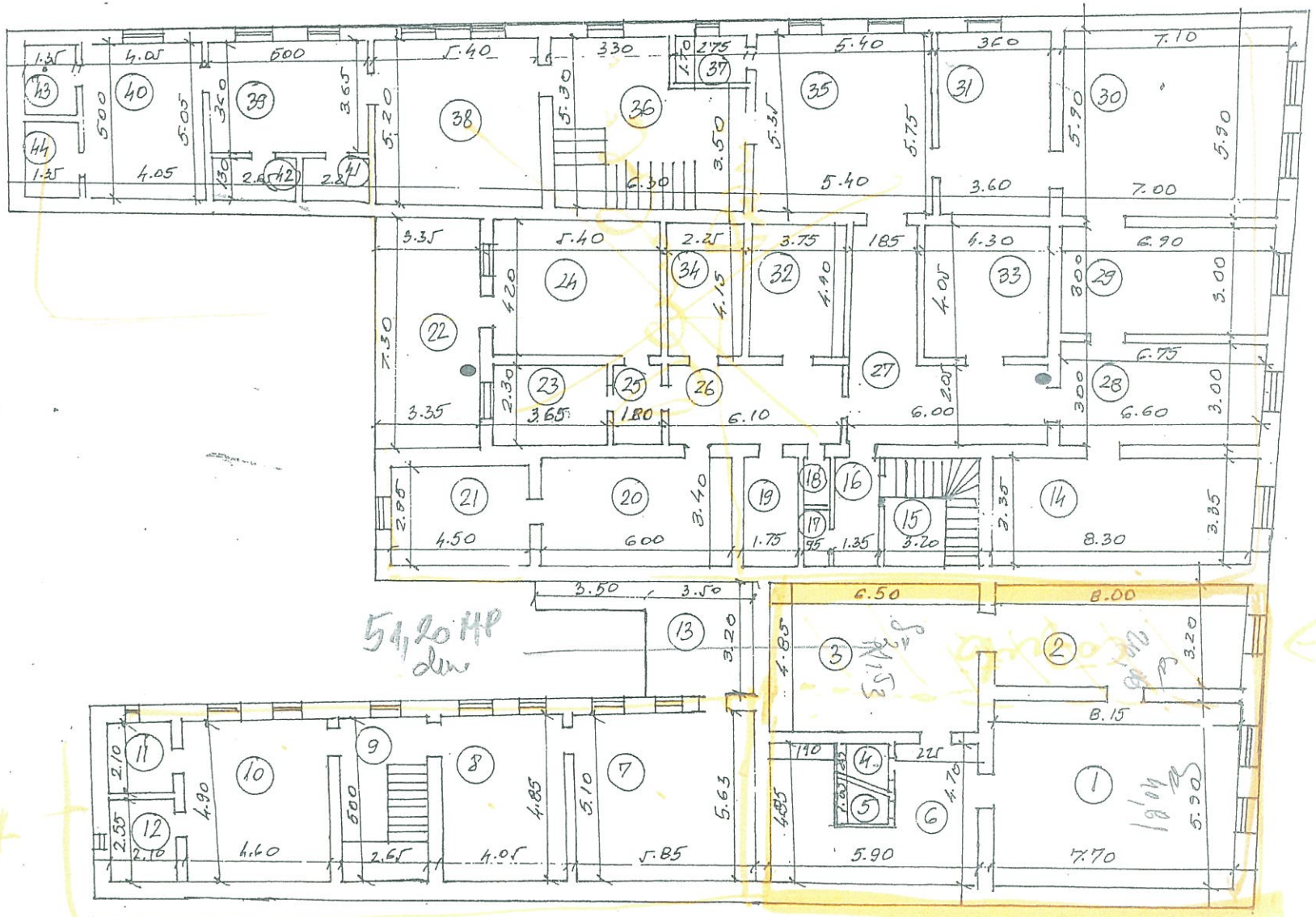


MASURATORI
LA 12.06.1997

Vezi legenda:

Societatea Comercială VICTORIA impex srl Bistrița jud. B.-N. România

Întocmit
Ing. Leak Andrei



RELEVEU- PLAN ETAJ

IMOBIL STR. GH. SINCAI NR 2
BISTRITA

Societatea Comercială VICTORIA impex srl Bistrița jud. B-N România

INTOCMIT
ING. DEAK ANDEI

RAPORT DE EVALUARE
Nr.11

Imobil –Apartamentul nr. 1, din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, (CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top 1553/3/II/I, 15541/1/II/1), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041

Beneficiar:
MUNICIPIUL BISTRIȚA

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

Bistriţa, octombrie 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectivul evaluării este activul constând în proprietate imobiliară situată în municipiul Bistrița, Apartamentul nr. 1, din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, (CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top 1553/3/II/I, 15541/1/II/1), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, ulterior valorii tehnice a construcției, care să stea la baza **perfectării unor acte de vânzare cumpărare.**

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Termenii de referință,	Pag. 3
II. Prezentarea datelor	Pag. 9
III. Analiza pieței Imobiliare..	Pag. 10
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 12
V. Concilierea valorii	Pag. 17
VI. Anexe	Pag. 18

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea** Apartamentului nr. 1, din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, (CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top 1553/3/II/I, 15541/1/II/1), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041 este de

Ap.1 Strada Georghe Șincai nr. 2,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție-132,56	266,95	35.387	1303,09	174.063	Anexa A1
Cotă teren-109	35	3.815	172,16	18.765	
		39.202		192.828	

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condiţiile economice și juridice mentionaţe în raport ;
- Valoarea estimata se referă la un apartament;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piața a apartamentului;
- Valoarea este o predicţie ;

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

- Standarde ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020 care includ STANDARDELE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE 2020:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
  - SEV 232 - Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri
  - GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
  - Eventualele derogări de la Standardele ANVEAR sunt rezultatul utilizării Normativului P135/1999.

I. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Client -persoana juridică: MUNICIPIUL BISTRIȚA.

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

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu

(c) Scopul evaluării

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

Nr. crt	Denumire	Cod	Adresa
1	Cotă teren	1.	Apartamentul nr. 1, din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, (CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top 1553/3/II/I, 15541/1/II/1), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041
2	Aparamentul I	1.6.1	

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

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

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării constă din proprietatea imobiliară Apartamentul nr. 1, din municipiul. Bistrița, Strada Gheorghe Șincai nr. 2, (CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top 1553/3/II/I, 15541/1/II/1), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420041 sub denumirea de "**Locuință apartament 1 compus din la etaj- 2 camere , bucătărie, cămară, baie, balcon, casa scărilor, la parter Wc și magazie", .deținut în proprietate de către SC CAFE BAR SELECT SRL.**

Nr. Crt.	Denumire	Identificare CF	Cota
1	Cotă teren	CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top1553/3/II/I, 15541/1/II/1),	Cota de 109/871 părți din teren
2	Ap I	CF 60.183-C1-U9 Bistrița, top1553/3/II/I, 15541/1/II/1),	Cote părți comune– cote de 1/3 părți din gangul acces parter și 1/2 părți din scara acces pod comună cu imobilul cu nr top 1554/2

(e) Tipul valorii

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

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

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziţiona sau produce activul. Când acel activ a fost achiziţionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Preţul este corelat cu costul deoarece preţul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
(a) fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb- în cazul nostru;
(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ

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

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

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR 2020.

(f) Data evaluării

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

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţă*** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

-documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
-inspecţia imobilului;
-stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
-selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
-deducerea și estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;

-analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

-aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

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

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

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

Bibliografie

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

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- -imobilul nu este înscris în Lista monumentelor istorice 2020, dar este situat în zona de

rezervație istorică, iar toată rezervația istorică este monument istoric.

- Proprietarii monumentelor istorice au obligații legate de condițiile de utilizare, de exploatare sau de întreţiere a imobilului care se înscriu în documentul "Obligația privind folosința moumentului istoric."
- Obligațiile se referă la asigurarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare sau la măsurile necesare pentru o bună utilizare, exploatare și întreţinere a monumentului istoric.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile/ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiţa din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietaţii și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Măsuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale s-a argumentat punctual la metoda aplicată.
- Dimensiunile spațiilor s-au pus în calcul în baza extraselor CF și a celor doua schițe anexate la raport, primite de la beneficiarul raportului.

Urbanism:

-imobilul din Strada Gheorghe Șincai nr. 2 este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, nu este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020 ca monument istoric

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

-

UTILIZĂRI ADMISE

C1, C2:

- se menţin neschimbate acele utilizări iniţiale ale clădirilor care corespund cerinţelor actuale.
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei: funcţiuni publice de interes regional, judeţean, şi naţional: administrative, culturale, de învăţământ, funcţiuni terţiare servicii, agenţii, bănci şi oficii bancare,comerţ, reprezentanţe comerciale, birouri diverse, recreere şi turism, locuinţe;
- în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al construcţiei unor clădiri noi, la parterul clădirilor şi, eventual, în curti, vor fi dispuse acele funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor.
- la parter spre stradă, cu excepţia spaţiilor de acces la nivelurile superioare şi a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor, având preponderent caracter de comerţ şi servicii.

UTILIZĂRI INTERZISE

C1, C2:

Se interzic următoarele utilizări:

- activităţi care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepţia celor de amenajări peisagistic
- depozitare en-gros;

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurala a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părti care sunt ascunse, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înteles că ar valida sau nu integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor, cu atât mai mult cu cât clădirea este în stare avansată de degradare.
- descrierea efectivă a structurii este consemnată în capitolul care se referă la clădire.

Mediu

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

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalitătilor de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale:

Considerații asupra aparamentului

Clădirea în care se situează Apartamentul I este în stare avansată de degradare, dar posibil cu elemente speciale valoroase.

La data realizării raportului de evaluare apartamentul era neutilizabil, nelocuibil având șarpanta parțial prăbușită și scările la etaj greu accesibile.

Mai mult decât atât, nu exista nici o măsură de conservare si protecție pentru a stopa accentuarea degradării.

Beneficiarul raporului sau proprietarul activului nu au prezentat expertize tehnice întocmite de experi MLPAT atestați prin cares să fie stabilite consolidările necesare și reparațiile pentru clădire.

În lipsa unui raport de expertiză tehnică deprecierile fizice, adică uzura fizică s-a echivalat cu valoarea consolidările și reperațiilor necesare.

Lucrările de consolidare trebuiesc efectuate și la părțile comune, casa scării, pod.

Deci valoarea rezultată este valablă cu condiția ca eventualul cumpărător să accepte cheltuielile petru consolidarea întregului imobil, atât parterul cât și etajul

Ținând cont de cele de mai sus imobilul se va evalua în 2 ioteze

-Ipoteze A-Apartamet care se va consolida și repara

-Ipoteza B-teren liber

Considerații asupra terenului în cazul valorii rezultate în ipoteza A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerații generale

-intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

-nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

-orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

-raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

-Construcția a fost încadrată conform HOTARÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de functionare a mijloacelor fixe cu codul 1.6.1

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct I.b, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Raportul este confidenţial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II. Prezentarea datelor

II.1 Date generale privind imobilul evaluat

Spațiul propus spre evaluare este un apartament situat în clădirea amplasată în Strada Gheorge Șincai nr. 2.

Imobilul din Strada Gheorge Șincai nr. 2 este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, nu este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020.

Accesul la spațiu se realizeaza prin gangul pietonal.

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

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

Structura

-Fundaţii, din piatră;

-Structura din zidărie de cărămidă și piatră-parțial distrusă;

-Planșee din lemn –parțial prăbușite;

-Închideri și compartimentări zidărie,

-Acoperiș tip șarpantă lemn, cu învelitoare din țiglă-prăbușită.

-Finisaje exterioare-degradate.

-Tâmplărie din lemn- degradată.

-Spatiile evaluate prezinta urmatoarele caracteristici:

-Finisaje interioare specifice spațiilor-trebuiesc refăcute;

Instalaţii de utilizare:

-electrice de iluminat fluorescent si prize-nefuncionale

-sanitare la baie și bucătărie-nefuncționale

Utilități-

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

Stare tehnica : insuficientă

Suprafața utilă=132,76 mp

Se menționează că suprafața consruită de 165.70 mp s-a luat în considerare din extrasul CF anexat la evaluare

III. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unică iar amplasamentul său este fix.

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente pentru că:

- numărul de vânzători și cumpărători care acţoneaza este relativ mic;

-proprietăţile imobiliare au valori ridicate care neceșită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

-în general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

-spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;

-oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

-cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațile, interacțiunea participanților pe piață și masura in care acestia sunt

afectati de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața imobiliară specifica proprietăților istorice

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

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

-pot să nu adauge valoare proprietății

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

Analiza ofertei

Pe piața imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc îndică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

Spațiile au fost cumpărate de către foștii chiriași.

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

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

Analiza cererii

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

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

Această zonă istorică este cu precădere vizitată de către turiști.

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

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

Echilibrul pieței

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

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

III,1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai buna utilizare este analizată în situaţia:

-cea mai buna utilizare a terenului liber

-cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

-permisă legal

-posibilă fizic

-fezabilă financiar

-maxim productivă

Permisibilitatea legală

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

Posibilitatea fizică

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

Fezabilitatea fianciară

Analiza fezabilității trasformării are la bază pricipiul contribuției. La monumente se analizeaz fezabilitatea transformării proprietății

Teoria evaluării spune că pentru ca transforarea proprietății să fie fezabilă trebuie ca valoarea adugat să fie mai are decât costul transformării.

Productivitatea maximă

Este analzată atunci cand celalelte trei criterii sunt satisfăcute.

În cazul de față cea mai bună utilizare este

-Ipoteze A-Apartament care se va consolida și repara

-Ipoteza B-teren liber

IV Abordarea în evaluare și raționamentul

IV.1.Abordarea prin piață

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

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

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

-stilul arhitectural

-dimensiunea proprietății

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

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

S-a aplicat o grilă cu ajustări pentru un apartament locuibil în stare fizică similară cu comparabile , iar ulterior s-a scăzut uzura fizică, pornind de la P135/1999.

Normativul de mai sus permite aprecieri pentru uzura fizică pe fiecare element de construcție, iar în anexa 45 pentru fiecare tip de clădire se regăsesc ponderile subansamblurilor în cadrul clădirii.

Conform estimărilor făcute după examinarea apartamentului am alocat următoarele grade de uzură subansablurilor

Tip clădire	*Structura de rezistență*	*Anvelopa (închideri compartientări, învelitoare)*	*Finisaje*	*Instalații funcționale*	*Total*
Clădiri de locuit	*40%*	*17%*	*25%*	*18%*	*100%*
Deprecierea	*20%=0,08*	*80%=0,14*	*80%=0,20*	*80%=0.14*	*0.56*

Coeficient mediu de pondere-
=0,30x0,20+0,17x0,80+0.8x0.25+0,80x0.18=0,16+0.14+0.20+0.14=0.56

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

IPOTEZA A

Ap.1 Strada Georghe Șincai nr. 2,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție-132,56	266,95	35.387	1303,09	174.063	Anexa A1
Cotă teren-109	35	3.815	172,16	18.765	
		39.202		192.828	

IPOTEZA B

Ap.1 Strada Georghe Șincai nr. 2,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
teren-109 mp	283,25	30875	1393,25	151.864	Amexa A1.1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTECA RADULESCU EDITA
Legitimația nr. 15511
Valabil 2021
Specialitatea: EPI
ANEVAR

Strada GH. ŞINCAI nr. 2

Anexa 1

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Amplasament	strada Gh Şincai 2	Piaţa Centrală 4		Str. Gh Şincai nr. 13		Piaţa Centrală nr. 12	
Suprafaţa	132.56	119	mp	64	mp	85	mp
Pret vanzare / oferta		100,000 €		55,000 €		68,000 €	
Pret vanzare / oferta (unitar)		840.34 €		859 €/mp		800 €	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu		*-10,000 €*		*-5,500 €*		*-6,800 €*	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-10%	-84 €/mp	-10%	-86 €/mp	-10%	-80 €/mp
Pret corectat (ajustat)		756 €/mp		773 €/mp		720 €/mp	
1. Drept de proprietate transferat	cu sarcini	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		756 €/mp		773 €/mp		720 €/mp	
2. Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		756 €/mp		773 €/mp		720 €/mp	
3. Conditii de vanzare	*nepartinitoare*	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		756 €/mp		773 €/mp		720 €/mp	
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara						
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		756 €/mp		773 €/mp		720 €/mp	
5. Conditii de piata (timpul)	prezent	2020		2020		2020	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		3%	23 €/mp	3%	23 €/mp	3%	22 €/mp
Pret corectat (ajustat)		779 €/mp		796 €/mp		742 €/mp	
6 Localizarea	Srada G Şşincai 2	Piaţa Centrală 4		Str. Gh Şincai nr. 13		Piaţa Centrală nr. 12	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		779 €/mp		796 €/mp		742 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a. Teren în exploatare	109 mp	123 mp		110 mp		124 mp	
Corectie valoare unitara teren - exces/surplus		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		3%	0 €	3%	24 €	3%	4 €
Pret corectat (ajustat)		779 €/mp		820 €/mp		746 €/mp	
b. Utilităţi (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraş / aer condiţionat / alte)	en el/apa/gaze n/canal	en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/canal	
Costuri utilitati		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		779 €/mp		820 €/mp		746 €/mp	
c. Structura populaţiei vecine		CT		CT		CT	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		779 €/mp		820 €/mp		746 €/mp	
d. Finisaje	normale	inferioare		inferioare		inferioare	
Corectie totala		39 €		22 €		19 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0%	39 €/mp	5.0%	0 €/mp	5.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		820 €/mp		746 €/mp	
e. Aria utila	~ 133 mp	119	mp	64	mp	85	mp
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	-3%	-25 €/mp	-2%	-15 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
f. Vechime - an construcţie	~1800	~1800		~1800		~1800	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
g. Stilul arhitectural							
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
8. Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
9. C.M.B.U.	rezidenţială+comercială	rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială	
Corectie procentuala		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
10. Utilizări permise cu conversie		similar		similar		similar	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		818 €/mp		795 €/mp		731 €/mp	
Pret total corectat		818 €/mp		795 €/mp		731.00 €/mp	
Corectie neta (%) / totala		8%	62	3%	22	2%	11
Corectie bruta totala		62		71		41	
Corectie bruta (%)		8%		9%		6%	

Opinie asupra valorii - total proprietate	**84,240 €**	echivalent a	**414,362 lei**	unitar	731 €/mp	Val ap
din care: - valoare teren	3,815 €	echivalent a	18,765 lei	unitar	35 €/mp	0.44
- valoare constructie	80,425 €	echivalent a	395,597 lei	unitar	698 €/mp	
Data evaluarii	20.oct 2021	Curs 1 € =	4.9188 lei			

Uzură fizică 56%

Val Ap.1 **35,387** **174,063**

Evaluarea terenului

Anexa 1.1

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Sincai 2	Str. Cerbului		Zona Big		Libertăţii	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafaţa	269 m.p.	625 m.p.		600 m.p.		1,900 m.p.	
Preţ vânzare / ofertare - total		**170,000 €**		**113,400 €**		**238,000 €**	
Preţul de vânzare / ofertare unitar		**272.00 €/mp**		**189.00 €/mp**		**125.26 €/mp**	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu							
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-10.00%	-27.2 €	-10.00%	-18.9 €	-10.00%	-12.5 €
Preţ de vânzare corectat (ajustat)		**244.80 €**		**170.10 €**		**112.73 €**	
1 Drepturi de proprietate transmise	cote părţi	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-5%	-12.2 €	-5%	-8.5 €	-5%	-5.6 €
Preţ corectat (ajustat)		**232.56 €/mp**		**161.59 €/mp**		**107.09 €/mp**	
2 Restricţii legale - coeficienti urbanistici	mari	mici		mici		mici	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		15.0%	34.9 €	15.0%	24.2 €	15.0%	16.1 €
Preţ corectat (ajustat)		**267.44 €/mp**		**185.83 €/mp**		**123.15 €/mp**	
3 Condiţii de finanţare	Numerar	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ corectat (ajustat)		**267.44 €/mp**		**185.83 €/mp**		**123.15 €/mp**	
4 Condiţii de vânzare	Tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ corectat (ajustat)		**267.44 €/mp**		**185.83 €/mp**		**123.15 €/mp**	
5 Condiţii ale pieţei (timpul)	prezent	noiembrie 2019		noiembrie 2019		noiembrie 2019	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ corectat (ajustat)		**267.44 €/mp**		**185.83 €/mp**		**123.15 €/mp**	
6 Localizare	Sincai 2	Str. Cerbului		Zona Big		Libertăţii	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0%	13.4 €	5.0%	9.3 €	5.0%	6.2 €
Preţ corectat (ajustat)		**280.82 €/mp**		**195.12 €/mp**		**129.31 €/mp**	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) şi formă	269 m.p.	625		600		1900	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-1.0%	-2.8 €	-1.0%	-2.0 €	6.0%	7.8 €
b Front stradal - deschidere la faţadă	~ 10 ml	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren (construcţii demolabile)	teren ocupat	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		8,750.0 €		6,055.0 €		3,990.0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0%	14.0 €	5.2%	10.1 €	1.6%	2.1 €
Preţ corectat (ajustat) caracteristici fizice		**292.01 €/mp**		**203.26 €/mp**		**139.17 €/mp**	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Complete	Complete		Complete		Complete	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ corectat (ajustat)		**292.01 €/mp**		**203.26 €/mp**		**139.17 €/mp**	
9 Zonarea - destinaţia legală permisă	instiuţii si servicii	rezidenţială		rezidenţială		rezidenţială	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-3.0%	-8.8 €	-3.0%	-6.1 €	-3.0%	-4.2 €
Preţ corectat (ajustat)		**283.25 €/mp**		**197.16 €/mp**		**134.99 €/mp**	
10 Cea mai bună utilizare	instiuţii si servicii	rezidenţială		rezidenţială		rezidenţială	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ corectat (ajustat)		**283.25 €/mp**		**197.16 €/mp**		**134.99 €/mp**	
Preţ corectat		**283.25 €/mp**		**197 €/mp**		**135 €/mp**	
Corecţie netă		16%	38.4 €	16%	27.1 €	20%	22.3 €
Corecţie totală brută		€ 86.06		€ 60.18		€ 41.89	
Corecţie brută procentuala		**35.16%**		**35.38%**		**37.16%**	

Suprafaţa	**269 m.p.**	Opinie unitara	**283.25 €/mp**
Valoare estimată	**76,194 €**	echivalent a	**374,781 lei**
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9188 lei	la data de	20-oct-21

POTÎRCA RADULESCU EDITA Legitimația Nr. 15511 Valabil 2021 Specializarea: EPI ANEVAR

IV.2.Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit se poate aplica monumentelor istorice care sunt generatoare de venituri, iar capitalizarea directă este utilă când se anticipează venituri nete din exploatare constantă. În acest caz locuința nu este funcională, deci nu se paote aplica acestămetodă.

IV.3.Abordarea prin costuri

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

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

Estimarea valorii proprietătii prin aceasta metoda se bazează pe comparaţia dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ţinând cont de toate deprecierile ce influenţează valoarea. Metoda pleacă de la recunoaşterea cumpărătorilor şi vînzătorilor de pe piața imobiliară a relaţiei dintre valoare și cost.

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

Abordarea prin cost este convingătoare când clădirile sunt noi, au deprecieri minore iar valoarea terenului poate fi bine fundamentată. Nu s-a folosit această abordare.

V. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

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

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor/metodelor, pentru a selecta valoarea impozabila din randul valorilor estimata in cadrul abordarilor(metodelor) sunt: adecvarea si precizia.

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

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

Valoarea proprietății s-a estimat în două ipoteze

-IPOTEZA A –apartament care necesită consolidări, reparații, refaceri structură,

-IPOTEZA B-teren liber de construcții

S-a optat pentru Ipoteza A, în speranța identificării unui cumpărător care să păstreze partea valoaroasă din clădire, să reabiliteze clădirea, respectând toate reglemntările zonei de rezervație istorică și de arhitectură.

De asemenea se atenționează proprietarul clădirii și beneficiarul raportului să acționeze la conservarea clădirii prin efectuarea unor măsuri reversibile care să stopeze înfiltarea apei și prăbușirea apartamenului.

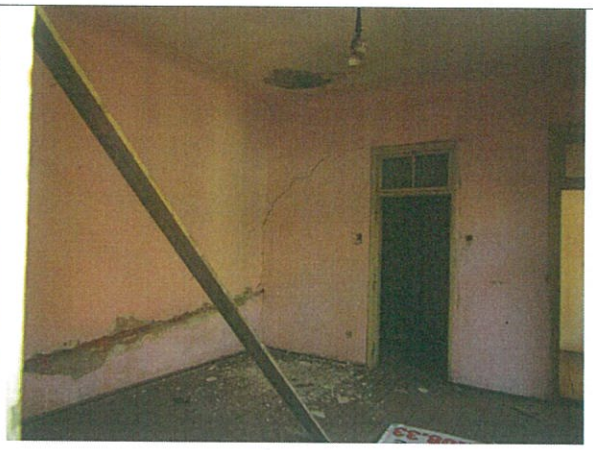
Ap.1 Strada Georghe Șincai nr. 2,	Valoare în Euro		Valoare în lei		Calcule
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție-132,56	266,95	35.387	1303,09	174.063	Anexa A1
Cotă teren-109	35	3.815	172,16	18.765	
		39.202		192.828	

Valoarea = 39.202 euro 192.828 lei

Valoarea nu conține TVA

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

Imagini foto

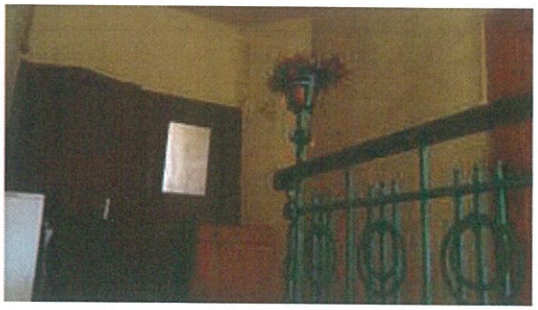


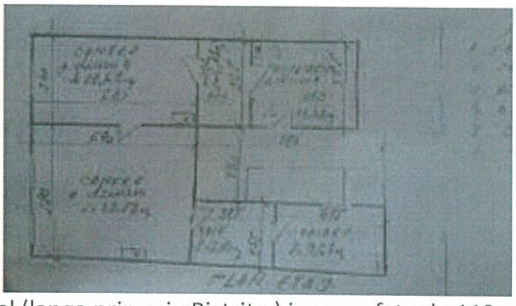
Comparabile

C1 **Oferte apartamente:** comparabile extrase si inspectate

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

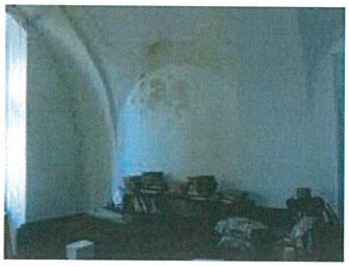
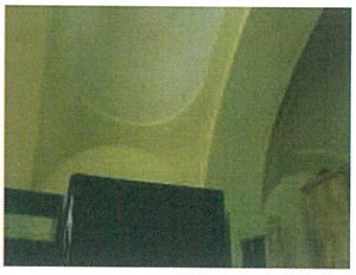
C1. Casa zona 0 , Bistrita; 100 000 € (840 €/mp) Negociabil imagini de pe site:





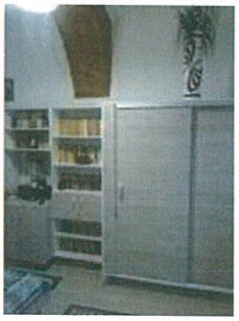
Anunt: Vand apartament la casa situat ultracentral (langa primaria Bistrita) in suprafata de 119 mp compus din 2 camere ,bucatarie, baie,hol,camara, terasa, Are CT gaz, sobe teracote pe gaz, beci 9 mp , magazie (beci) 49

mp, pod cu posibilitate de mansardare, curte interioara etc. TEL 741507147 723208235 741639967; Adaugat La 15:59, 28 octombrie 2020;;

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

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



Anuntul: Vind casa in centrul istoric, curte comuna, vecini cumsecade, fără țigani în curte, nedecomandata 2 camere, bucătărie mare, cămară, baie, veranda, renovata modern, centrală termica, 64 mp intabulați, s-au

schimb cu ap.2 camere, decomandat et.1 sau 2, cu bucătărie mare, construite înainte de 1990, și diferența, tel 753991375; Adaugat de pe telefon la 5 noiembrie 2020;

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

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

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

Anuntul: CompartimentareSemidecomandatConfort 2Etaj 1An finalizare construc?ie 1965Tip imobil Cas?/Vil?Stare proprietate Rezonabil? Apartamentul este situat in centrul istoric al Bistritei, vis-a-vis de Primaria municipiului Bistrita, are 2 camere, bucatarie, baie, camara (85 m²) iar la parter are pivnita de 17 m². Imobilul este inscris in Lista monumentelor istorice din jude?ul Bistri?a-Nasaud. Exista si posibilitate de inchiriere. Tel: 0744526761

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

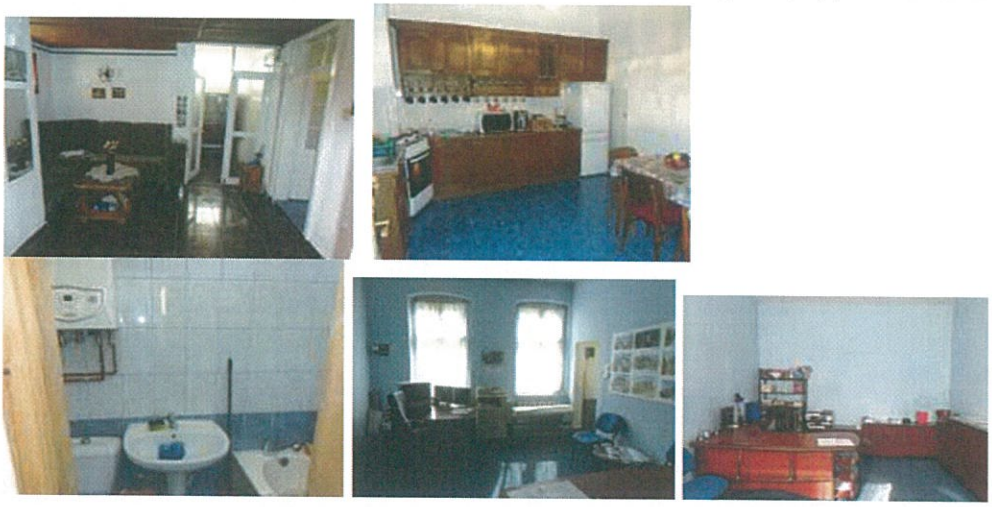
C4. Bistrita Zona Centru Istoric, Strada Alexandru Odobescu nr 2 ; 55000 € (786 €/mp)

Preț verificat acum 79 zile;

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

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

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

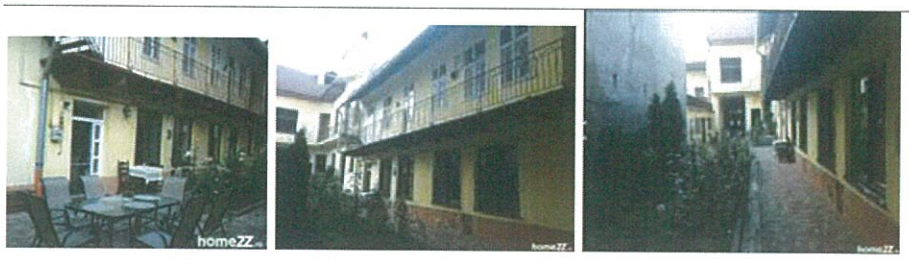


Casa individuala, 3 camere, 2 bai , 1269 mp;Agent imobiliar: Nicoleta B.: 0742 807 542

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

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

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



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

https://flatfy.ro/realty?geo_id=11&query_id=51&realty_id=72376743&section_id=3
http://transilvaniaimobiliarebistrita.ro/index.php

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

VANZARE: Casa compusa din PARTER : 2 camere, bucatarie si baie + MANSARDA in curs de executie (2 camere si baie). suprafata totala 115 mp util. Edificata in anul 2012. Incalzire cu centrala proprie, cupru. Curte comuna, vecini buni. Situata pe str. Gheorghe Sincai - zona Posta Veche, Central (id 305j) Pret 80.000 euro. Agentia imobiliara Transilvania, tel. 0748208307

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

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

Zona: Bistrita, str. Toamnei, nr. 49. Casa necesita renovare. Suprafata construibila: 100 mp
Suprafata total teren: 306 mp. Singur in curte. Terenul este situat UTR 8-2 zona de locuire individuala cu regim de construire P + 2 E. Anunt din 27.10.2020, pe site din iulie 2020; Sami; tel. 0043 660 27 23 479
https://homezz.ro/apartament-2camer-zona-parc-2195310.html

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

Agenția imobiliară Decor oferă spre vînzare apartament 2camere, zona centrală a orașului et 1, parcare, 52 mp, mobilat parțial preț 50000 euro; Tel 0744815904

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

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

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

TERENURI

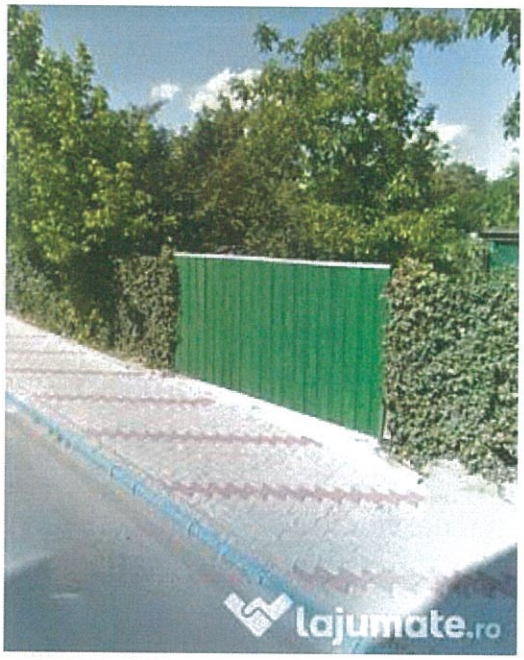
Teren zona BIG 6 ARI

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Acum 3 săptămâni

189 EUR

2/2



Salvează anunțul

Zona	**Independentei**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**600**
Front stradal (metri)	**42**	Utilități	**Da**

✓ Preț negociabil

Vasile
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren intravilan 600m2 cu front de
42m la str. Solomon Haliță.
Terenul are o situatie legala clara,
liber de sarcini , se vinde de catre proprietar fara intermediar!
PRETUL din anunt este pe m2!
Asteptam sa fim contactati de cumparatori cu oferte serioase!

Plictisitii, curiosii si oportunistii sunt rugatisa se abtina, sa nu ne pierdem vremea unul altuia!
Nu raspund la mesaje!
0754.495.116

teren intravilan ultracentral util pt constructii in Bistrita,gaze,canalizare

Bistrita, zona Independentei - Vezi hartă

Actualizat în 17.03.2019

150.000 EUR

200 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

Anunţ publicat de:

PAVEL ILNICZKY
proprietar

0744.808.550

Pentru o identificare uşoară comunică id-ul anunţului **XV0403G2D**, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aş dori să primesc mai multe informaţii despre proprietatea cu ID-ul XV0403G2D gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii şi condiţiile imobiliare.ro

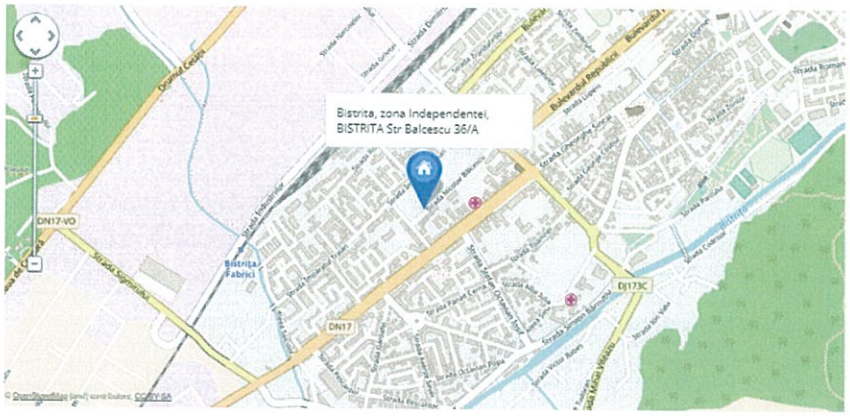
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafaţă teren:	917 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	4 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Nu

Localizare şi împrejurimi

Localizare | StreetView | Mijloace de transport | Învăţământ | Supermarket/Mall | Medical | Restaurante | Banci | Recreere | Parcări



Detalii de contact

Sună la
0744.808.550

PAVEL ILNICZKY
proprietar

Teren intravilan de vanzare Bistrita

Bistrita-Nasaud (judet), Independentei

238 000 €

125 €/m²

OFERTA DE APARIERI

Rus Alexandru
0 741 345 832

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (ID Storia.ro 2786418) si as dori sa obtin mai informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 900 m²** Tip proprietate: **teren intravilan** Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Agentia imobiliara IMMOWELT Bistrita va propune spre vanzare teren intravilan in Bistrita zona Libertatii , in suprafata de 1900 mp. Acesta are un front stradal de 21 m iar in spate frontul este de 24 m. Terenul dispune de toate utilitatile. Pretul terenului este de 238 000 euro , 12500 euro/ar negociabil.

Comisionul agentiei este de 2% din valoarea . detalii contactati-ne la nr. afisat in anunt sau la sediul agentiei din str. Crinilor nr. 1.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-strada-cerbului-IDjIR2.html

Teren Strada Cerbului !

170 000 €

272 €/m²

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

Nr. cerere	43241
Ziua	12
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105945321

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60183-C1-U9 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:664/II/I

Adresa: Loc. Bistrita, Str Gheorghe Sincai, Nr. 2, Ap. Ap.1, Jud. Bistrita Nasaud
Părţi comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1553/3/II/I, 1554/1/II/I	-	-			
Locuinta ap.1 compus din la etaj: 2 camere, bucatarie, camara, baie, balcon, casa scarilor; - la parter : wc si magazie Sc= 165,7 mp ; parti comune : cota de 1/3p din gangul acces parter si 1/2p din scara acces pod comuna cu imobilul cu nr.top.1554/2, cota de teren =109/871 parti						

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
50002 / 15/10/2020		
Act Notarial nr. 788, din 14/10/2020 emis de Oltean Cristina;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CAFE BAR SELECT SRL**, CIF:566183, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Str Gheorghe Sincai, Nr. 2, Ap. Ap.1, Jud. Bistrita Nasaud
Părţi comune: Fundatiile, peretii, planseele, podul , acoperisul , instalatiile electrice, sanitare, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1553/3/II/I, 1554/1/II/I	-	-	-	-	
Locuinta ap.1 compus din la etaj: 2 camere, bucatarie, camara, baie, balcon, casa scarilor; - la parter : wc si magazie Sc= 165,7 mp ; parti comune : cota de 1/3p din gangul acces parter si 1/2p din scara acces pod comuna cu imobilul cu nr.top.1554/2, cota de teren =109/871 parti						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/07/2021, 13:48

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

Nr. cerere	41789
Ziua	05
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105757664

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60183 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:664

Adresa: Loc. Bistrita, Str Gheorghe Sincai, Nr. 2, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1553/3, 1554/1	871	Constructia C1 inscrisa in CF 60183-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinţe
823 / 31/01/2001		
Decret nr. 92 din 1950 (pentru nationalizarea unor imobile);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 156/871	A1 / B.9
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 664) *cota calculata reprezinta cota de 156/871 parte teren din cf pe hartie*	
16890 / 02/06/2011		
Act Notarial nr. 1994, din 01/06/2011 emis de BNP BRIA EUGENIA FLOAREA (act administrativ nr. 14160/12-05-2011 emis de OCPI BN; act administrativ nr. 14160/12-05-2011 emis de OCPI BN;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobandit prin inch nr 3229/2001cf si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 156/871	A1
	1) **SC CAFE- BAR SELECT SRL -CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 155,84/871 parti din teren af cfe 60183-c1-u3 ,din proprietatea de sub B2	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobandit prin inch nr 3229/2001cf si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/871	A1
	1) **SC CAFE- BAR SELECT SRL -CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 4,16/871 parti din teren af cfe 60183-c1-u4 ,din proprietatea de sub B2	
19117 / 21/06/2011		
Act Administrativ nr. 17860, din 10/06/2011 emis de OCPI BN;		
B6	se noteaza propunerea de dezlipire potrivit referatului cu nr.17860/10.06.2011	A1
20137 / 20/06/2013		
Act Notarial nr. 2084, din 20/06/2013 emis de VAIDA MARSINETA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 178/871	A1
	1) **CIURCAU IOAN**, necasatorit, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 2/5 p din cota de 446/871 parti din imobil, de la B3	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 268/871	A1
	1) **POP CLAUDIU DANIEL**, casatorit	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 3/5 p din cota de 446/871 parti din imobil, de la B3	
50002 / 15/10/2020		
Act Notarial nr. 788, din 14/10/2020 emis de Oltean Cristina;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 109/871	A1
	1) **CAFE BAR SELECT SRL**, CIF:566183, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 109/871 din teren aferent ap 1 din CFE 60183-C1-U9, de la B15, B17	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1553/3, 1554/1	871	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	-	871	-	-	1553/3, 1554/1	gradina

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

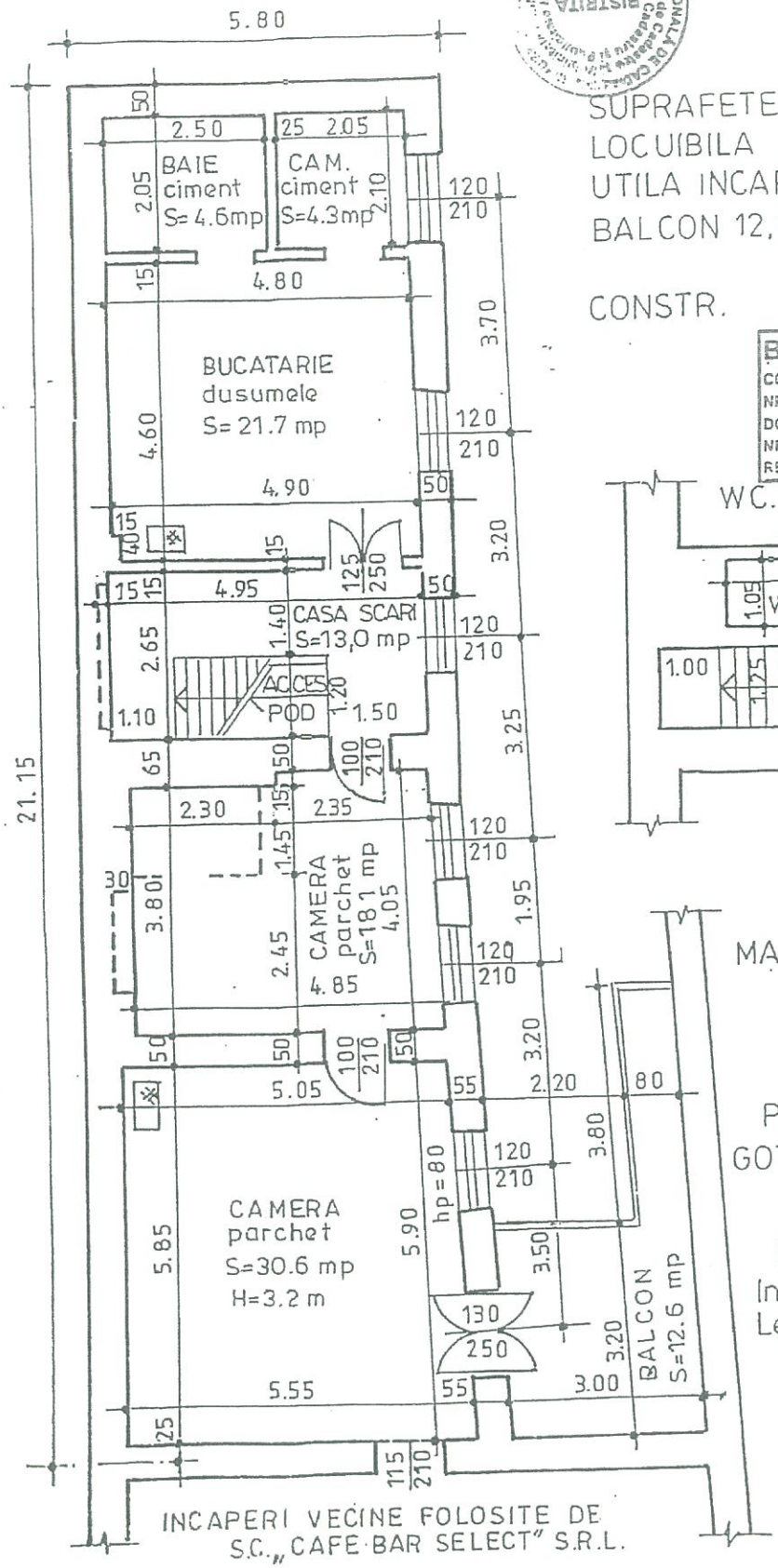
Data și ora generării,

05/07/2021, 14:48

36

PLAN APARTAMENT NR. 1 ETAJ
IMOBIL NR. 2 STR. GHEORGHE SINCAI
MUNIC. BISTRITA

SC. 1:100



SUPRAFETE ETAJ

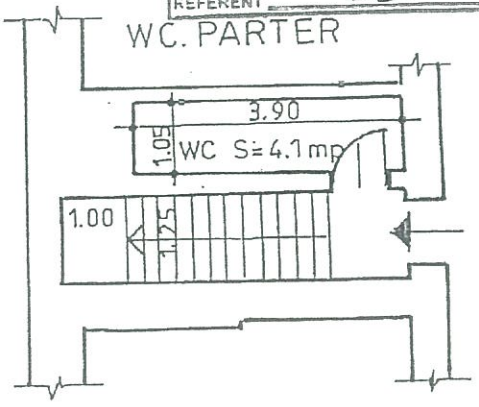
LOCUIBILA = 70, 4 mp

UTILA INCAPERI = 92,3 mp

BALCON 12,6 mp × 0,35 =
= 4,4 mp

CONSTR. =143,8 mp

B.C.P.I. BISTRIŢA
CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ
NR. ÎNREG. 52823 / 19.09.2019
DOSAR NR. 10292/2006
NR. FILE 1
REFERENT EE



MAGAZIE-INZIDITA
PARTER
S=9,8 mp

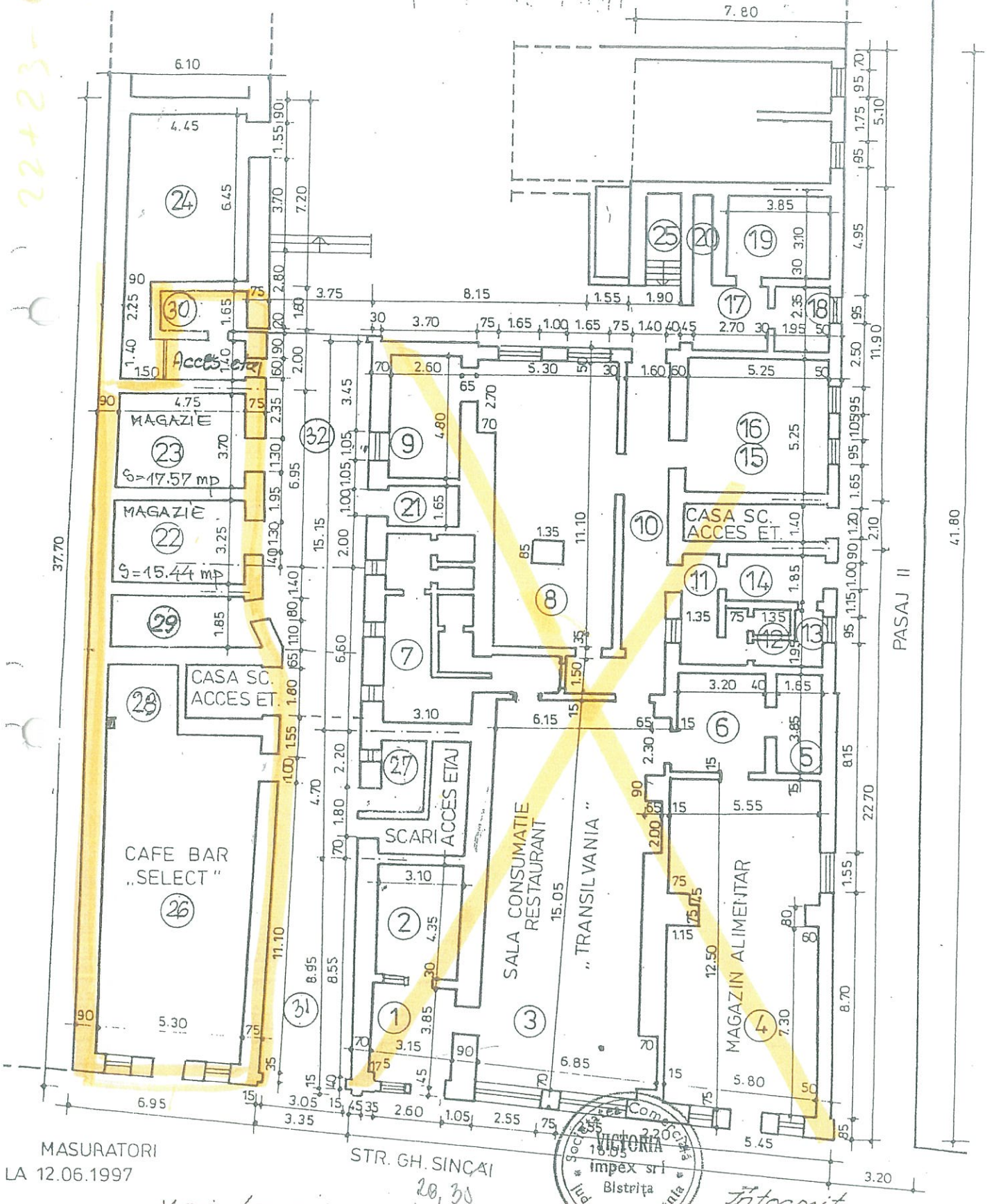
PROPRIETAR:
GOTEA ALEXANDRU

EXPERT TEHNIC
Ing. TARANU CORNEL
Legitim. 1840/1992

Scanned by CamScanner

S.C. VICTORIA IMPEX SRL
BISTRITA.

RELEVEU PLAN PARTER
IMOBIL NR. 2 STR. GHEORGHE SINCAI
MUNIC. BISTRITA
SC.1:200

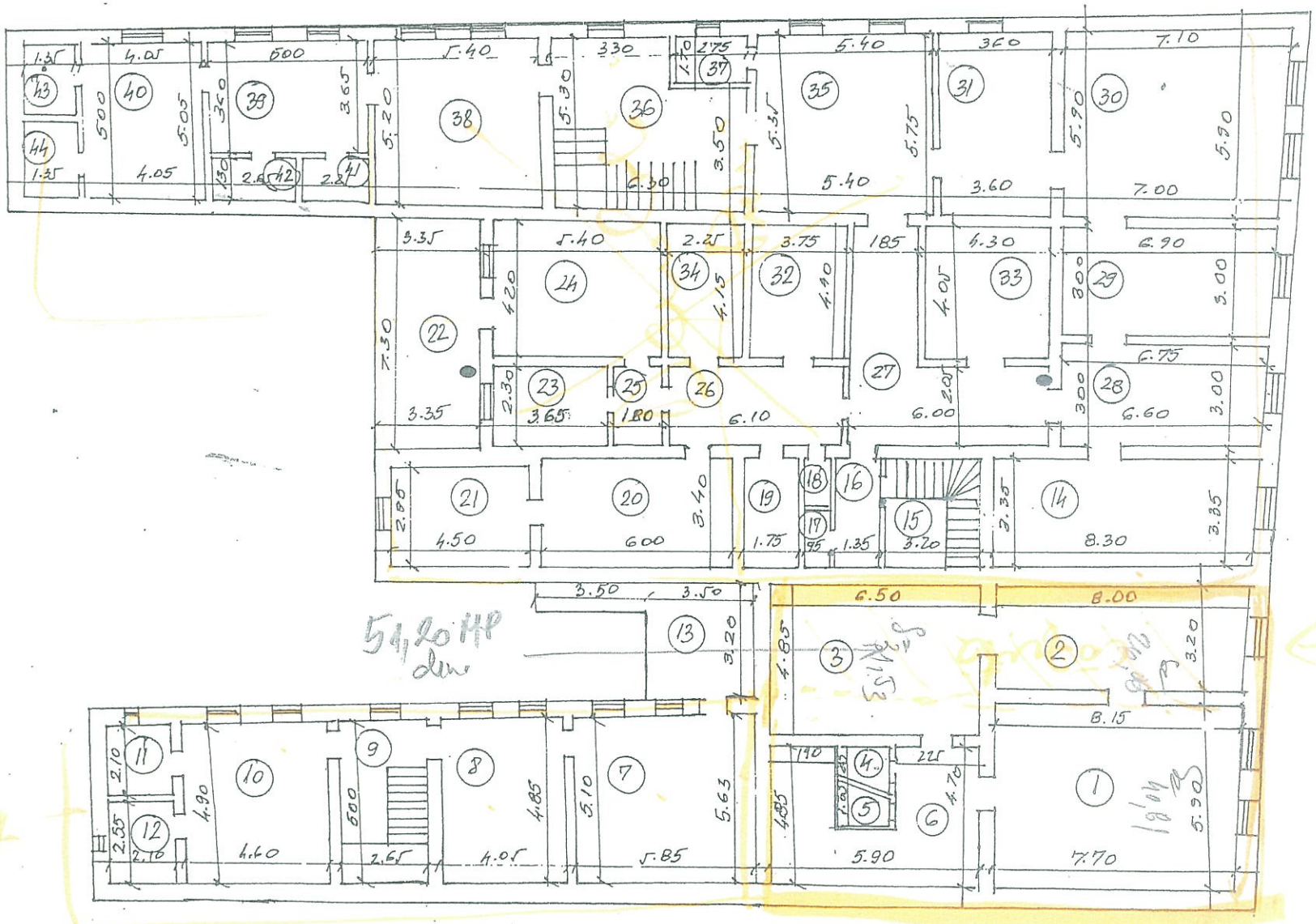


MASURATORI
LA 12.06.1997

Vezi legenda:

Comercial Societate VICTORIA impex srl Bistrita jud. B.-N. Romania

Intocmit
Ing. Beak Andrei



RELEVEU-PLAN ETAJ

IMOBIL STR. GH. SINCAI NR 2
BISTRITA

Societatea Comercială VICTORIA impex srl Bistrița jud. B-N România

INTOCMIT
ING. DEAK ANDEI

MUNICIPIUL BISTRIŢA
Comisiei de evaluare a ofertelor depuse
pentru participarea la procedurile de achiziție
a unor bunuri imobile

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
Nr. 105370/06.12.2021

Încheiat azi 06.12.2021 ora 12.00 la sediul Primariei Municipiului Bistrița, din Piaţa Centrală nr.6, cu ocazia negocierii preţului de achiziţie a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietar Café Bar Select SRL

Convocarea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost efectuată în data de 03.12.2021, prin mijloace electronice, respectiv prin e-mail, cu confirmare telefonică a participării, la solicitarea d-lui Primar – Ioan Turc, în calitate de președinte al comisiei.

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile, numită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.146/30.09.2021 formată din:

1. Domnul Turc Ioan - Primarul municipiului Bistrița - președinte;
2. Domnul Hangan Sorin - Viceprimarul municipiului Bistrița - membru;
3. Domnul Filip Tudor - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
4. Doamna Săsărman Lucia Augusta – Consilier local - membru;
5. Doamna Săcălean Oana Andreea – Consilier local - membru;
6. Domnul Scurtu Nicolae –Director executiv – Direcția economică - membru;
7. Domnul Cincea Dumitru Matei – Director executiv Direcția Administrație Publică, Juridic - membru;
8. Domnul Marina Vasile - Director executiv - Direcția Patrimoniu - membru;
9. Doamna Ionescu Alina - șef serviciu Direcția Patrimoniu - membru.

Secretariatul comisiei este asigurat de doamna Țifrea Gabriela-Ionela - Inspector în cadrul Direcției Patrimoniu.

.....

.....

Lucrările comisiei sunt conduse de către dl. Primar – Ioan Turc, în calitate de președinte al comisiei.

Din partea proprietarului imobilului, respectiv a societății Café Bar Select SRL , participă la negocieri D-NA DEAC MARIA - în calitate de administrator și DL. DEAC MIHAI-FLORIN - în calitate de manager

.....

.....

Obiectul negocierii îl constituie spațiile situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr. 2, după cum urmează:

1. spațiu comercial compus din: 1 sală vânzare, 1 boxă la parter, 3 magazii, 2 WC-uri la etaj, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, nr. cad. 60183-C1-U3, cu SU = 172,83 mp, cota de 1/3 părți din gangul de acces; cota de 155,84/871 părți teren;

2. spațiu cu destinația de locuință, apartament 1, compus din la etaj: 2 camere, bucătărie, cămară, baie, balcon, casa scărilor, la parter: WC și magazine, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U9, nr. top. 1553/3/II/I, 1554/1/II/I, SC = 165,7 mp, părți comune: cota de 1/3 din gangul de acces parter și ½ din scară acces pod comună; cota de

109/871 părți teren.

3. boxă, identificată în CF Bistrița nr.60183-C1-U4 care a făcut obiectul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.74/31.05.2004 privind efectuarea unui schimb de spații, care nu a mai fost finalizat.

Terenul aferent imobilului în suprafață de 871 mp, este înscris în CF Bistrița nr.60183, nr. top. 1553/3, 1554/1, deținut în coproprietate de către Statul Român, societatea Café Bar Select SRL și persoane fizice.

În extrasele de carte funciară sus menționate nu sunt înscrise sarcini.

Procedura negocierii acestui imobil a fost inițiată în vederea stingerii litigiilor soluționate prin Sentinţa civilă nr.1895/19.06.2017 a Judecătoriei Bistriţa, rămasă definitivă in toate căile de atac (prin Decizia civilă nr.65/A/2019 a Tribunalului Bistriţa-Năsăud şi Decizia civilă nr.235/2019 a Curţii de Apel Cluj) pronunţată în dosarul civil nr.5192/190/2012, respectiv Sentinţa civilă nr.3623/2019 a Judecătoriei Bistriţa, Deciziei civile nr.265/A/2020 a Tribunalului Bistriţa-Năsăud şi Deciziei civile nr.148/2021 a Curţii de Apel Cluj, pronunţate în dosarul civil nr.8263/190/2014, precum și pentru reglementarea situație juridice a întregului imobil din str. Gheorghe Șincai nr.2, pe care este identificat și imobilul în care își desfășoară activitatea centrul de relații cu publicul și servicii de specialitate din cadrul primăriei, aparținând domeniului public al Municipiului Bistrița.

Procedura de achiziție este aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă.

Comisia a verificat documentele de proprietate și rapoartele de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR – Poteacă Rădulescu Edita pentru spațiile sus menționate, precum şi raportul de evaluare întocmit de către proprietar, societatea Cafe Bar Select SRL, prin evaluator ANEVAR Balc Ioan.

Din rapoartele de evaluare întocmite de d-na Poteacă Rădulescu Edita au reieșit valori după cum urmează:

1. 39.202 euro, echivalentul a 192.828 lei pentru apartamentul nr.1 și cota de teren aferentă;
2. 268.163 euro, echivalentul a 1.313.487 lei, pentru spațiul comercial parter + magazii respectiv spațiu comercial etaj și cotele de teren aferente, 87.121 euro + 30.860 euro, echivalentul a 580.329 lei, iar 150.182 euro, echivalentul a 733.158 lei pentru refacerea spațiului prăbușit.
3. 1.831 euro, echivalentul a 9.006 lei, pentru boxă și cota de teren aferent.

Din raportul de evaluare întocmit de dl. Balc a reieșit valoarea totală de 409.800 euro, echivalentul a 2.028.100 lei.

Mențiuni:

Domnul Primar Ioan Turc în calitate de președinte al comisiei specifică obiectul întâlnirii și îl invită pe domnul VASICĂ MARIUS să prezinte situația de fapt, pedinte și valorile comparative prevăzute în cele 3 rapoarte de evaluare.

Dl VICEPRIMAR HANEAN-SORIN precizează faptul că, conform prevederilor legale, suntem obligați să pornim la negociere pornind de la valoarea cea mai mică exprimată în rapoartele de evaluare a celor 2 evaluatori.

D-na DEAK MARIA susține că valoarea din raportul de evaluare întocmit la solicitarea societății este un preț corect, pe care îl susține având în vedere că nu are un interes să vândă imobilul din str. Gh. Sincai nr. 2
Dl. VICEPRIMAR HANEAN SORIN precizează din nou că nu putem pleca la negociere decât de la valoarea din raportul de evaluare întocmit de către D-NA POTECAȘ, în jos.
Dl. CONSILIER LOCAL FILIP TUDOR menționează că imobilul nu a fost folosit de multe vreme și necesită intervenții și valoarea investițiilor pentru amenajarea imobilului s-ar adăuga prețului de vânzare și roagă administratorul societății să răspundă opțiunilor atât în folosul societății, cât și în cel al municipalității având în vedere că și-a dezvoltat afacerea cu locuitorii cetățenilor din municipiul Bistrița.
D-NA DEAK MARIA precizează faptul că în cazul în care negocierea nu are finalitate, conform sentințelor judecătorești, Municipiul Bistrița are obligația de a refface spațiile probușite și de a achita o sumă lunară până la finalizarea lucrărilor de refacere, deținând o expertiză tehnică în acest sens.
Dl. VICEPRIMAR HANEAN SORIN supune la vot comisiei prețul de pornire la negociere în sumă de 307.365 EURO, iar comisia este de acord în unanimitate.
Urmare discuțiilor avute D-NA DEAK MARIA comunică acordul cu privire la prețul propus de comisie, respectiv 307.365 EURO.
Referitor la schimbul de spații, obiect al HCL nr. 74/31.05.2004, D-NA DEAK MARIA comunică că i a fost la cunoștință că acesta nu mai poate fi finalizat.

Comisia de evaluare mai sus menţionată şi reprezentantul proprietarului imobilului au convenit următoarele:

După analiza documentelor, preşedintele comisiei propune preţul de pornire la negociere în sumă de 307.365 EURO având în vedere faptul că negocierea preţului nu poate depăşi valoarea stabilită în raportul de evaluare.

Proprietarul imobilului construcție și teren aferent solicită un preţ de 409.800 EURO

Comisia de negociere solicită vânzarea imobilului la un preț mai mic, respectiv 307.365 EURO cu care promitentul vânzător este/~~nu~~ este de acord.

În urma negocierii cele două părţi convin ca preţul de vânzare al imobilului construcţie și teren aferent este de 1.521.057 lei, echivalentul a 307.365 euro, calculată la cursul euro de 4,9487, din data de 06.12.2021, la care se adaugă TVA, după caz.

În bugetul local al municipiului Bistrița pe anul 2021, în Anexa nr.1B la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.164/28.10.2021, în Lista poziției "Alte cheltuieli de investiții", defalcată pe categorii de bunuri, la capitolul 7010 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică" – Achiziții de imobile, pct.9) - Achiziție imobil (teren și construcție) imobil str. Gheorghe Șincai nr.2, este cuprinsă suma de 329.000 lei.

Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistriţa - Direcția Patrimoniu, după cum urmează:

Eșalonat, tranșa 1 în sumă de 329.000 lei până la data de 31.12.2021, iar diferența se va achita după aprobarea bugetului pentru anul 2022.

Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în cartea funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

Promitentul vânzător garantează ca imobilul în discuţie va fi liber de orice sarcină la data prevăzută pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, sub sancţiunea neîncheierii contractului şi a plăţii de daune-interese.

Alte observaţii

Transferul de proprietate asupra imobilului, construcții și teren, aferent acestuia, face obiectul achiziției și va face la data achitării integrale a prețului de achiziție dată până la care se vor achita sumele stabilite prin sentință.

Prezentul proces-verbal de negociere nu are valenţe de antecontract, este redactat în 1 exemplar şi va sta la baza întocmirii documentelor necesare pentru emiterea Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistriţa privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului, sus menționat.

Comisia:

Preşedinte:

1. Dl. Turc Ioan _____

Membri:

2. Dl. Hangan Sorin _____
3. Dl. Filip Tudor _____
4. D-na Săsărman Lucia Augusta _____
5. D-na Săcălean Oana Andreea _____
6. Dl. Scurtu Nicolae _____
7. Dl. Cincea Dumitru Matei _____
8. Dl. Marina Vasile _____
9. D-na Ionescu Alina _____

Proprietar imobil:

CAFÉ BAR SELECT S.R.L.

prin

D-NA SEAL MARIA

DL. SEAL MIHAI-FLORIN.

Întocmit: Țifrea Gabriela Ionela - secretar

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Bistrița-Năsăud

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CAFE-BAR SELECT SRL

Sediu social: Municipiul Bistriţa, Strada GRIGORE PLETOSU, Nr. 68, Judet Bistriţa-Năsăud

Activitatea principală: 4639 - Comerţ cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi şi tutun

Cod Unic de Înregistrare: 566183 din data de: 18.02.1993

Nr. de ordine în registrul comerțului: J6/518/27.08.1991

Data eliberării: 14-08-2012

DIRECTOR,
Ioan TURC

Seria B Nr. 2625042

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.