

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA	
DIRECȚIA PATRIMONIULUI	
INTRARE	
21-02-2020	
Număr document	12960
Nr. file	

Către

Primăria Bistrița

Direcția Patrimoniului

Subsemnatul Nagy Istvan idatăpict cu
cu domiciliul în , str.
nr. , sc 191. Prin prezenta solicit
ocuparea terenului din loc. Bistrița, str.
Strambă nr. 2 care face obiectul Contractului de
Concediere nr. 20964/15.10.2004 și Act. adiționale
nr. 2/2019.

În speranța că cererea va fi favorabil rezolvată
bucurându-mă

Bistrița 21.02.2020

[Signature]

0740 159449

[Signature]
Cofacant
[Signature]

JP
J. J. J.

În atenția d. primar,

Subsemnatul Nagy Istvan cu domiciliul

în st. ... prin prezentul de față în
Completarea dosarului de vânzare teren situat în municipiul
Bistrița, st. Șabaneș nr. 2, înscrisul valorii de recepție
la terminarea lucrărilor secret de către reprezentanții
Primăriei Bistrița.

Nr 209 se învârtă să-mi vânte terenul
în care de 93 mp. afectat de existența construcției
existente.

Tel.

Bistrița 14.06.2021

Anna Jozsef - PH
Dne Jozsef

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
INTRARE
15-06-2021
Număr document 50490
Nr. file _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 4
14. IUN. 2021
Număr înregistrare 50490
Nr. file 2

INVESTITOR: SC. ALSA GRUP SRL – reprez. prin dl. Stoica Doroftei
CNP/CUI RO 4563562
Telefon _____

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 177 / 41986 din 24.08.2009

Privind finalizarea lucrarilor de construire “ **Extindere construcție existentă , în regim de înălțime P+M , cu destinația de sediu administrativ și depozit ”** și “ **Recompartimentări interioare și modificări fațadă principală ”** asupra imobilului în regim de înaltime P+M , situat în intravilanul municipiului Bistrita , **Str. Strâmbă Nr. 2**.

1. Lucrările de construire au fost executate în baza Autorizațiilor de Construire nr.14111/631/30.06.2005 și A.C. nr.35351/693 eliberata de Primarul Municipiului Bistrita în data de **19.06.2008** cu valabilitate până la 19.06.2009 , pe terenul înscris în **CF 334 Nr.cad.7551/8/1 , 7552/8/1** , proprietatea Statului Român , deținut în baza Contractului de concesiune nr.20964/455/15.10.2004 de către SC. ALSA GRUP SRL.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul **29.07.2009-29.07.2009**, fiind formată din:

SC. ALSA GRUP SRL – reprez. prin dl. Stoica Doroftei – investitor
MIHUȚ CARMEN – inspector la Serv. Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
Autorizații în Construcții

3. Au mai participat la recepție: -

4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepției și înscrierea imobilului construcție în evidențele de CF, având următoarea componență:

Parter : hol, birou facturare, sala livrare, sala odihna, doua vestiare haine de lucru, doua sali duș, două vestiare haine stradă;

Mansardă : casa scarii , 3 birouri, două comp. grup social;

Valoarea declarată inițial 299.269 + 10.000 lei

Valoarea declarată la terminarea lucrărilor 484.350 lei

Taxa regularizare (achit. chit. nr. 0000864 / 10.07.2009) 1.801 lei

Comisia de recepție recomandă urmărirea în timp a construcției conform prevederilor legale.

5. Prezentul proces-verbal, conținând 1 file și anexe numerotate, cu un total de file, a fost încheiat astăzi 30.07.2009 la Primăria Municipiului Bistrita, în 3 exemplare.

Anexă la răspunsul

Nr. 435661 / 03.06.2021

Investitor (proprietar):
SC. ALSA GRUP SRL

Comisia de recepție:

Prezenta copie fiind conformă cu
înscrisul păstrat în arhiva
Primăriei Municipiului Bistrita
se legalizează de noi,
azi 03.08 Invitat proiectant 21
Director executiv,
CINCEA DUMITRU MATEI

Din partea Primăriei Municipiului Bistrita:

Mihuț Carmen – delegat

Cincea D. Matei – cons. juridic

VICEPRIMAR
Florin Găurean

ARHITECT ȘEF,
Monica Pop

ȘEF SERVICIU,
Daniela Bilegan

Inspectoratul Județean în Construcții Bistrita-Năsăud
Mihuț Carmen / 3ex

- regularizat cote legale

L.S.

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Primar

Nr. 14111 din 29.06.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE

Nr. 634 din 29.06.2005

Urmare cererii adresate de SC ALSA GRUP SRL reprezentata prin DI Stoica
Doroftei

domiciliul _____ municipiul _____
cu _____ în județul BISTRITA NASAUD orașul _____ BISTRITA
sediu _____ comuna _____
satul _____ sectorul _____ cod poștal 4400
starda _____ STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 14111 din 26.05.2005

În conformitate cu prevederile Legii nr.50-1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se:

AUTORIZĂZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFÎNȚARE pentru:

EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN REGIM DE INALTIME P+M CU
DESTINATIA DE SEDIU ADMINISTRATIV SI DEPOZIT.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Bistrița-Năsăud
municipiul _____
oraș _____ BISTRITA satul _____ sectorul _____
comuna _____

cod poștal 4400 strada STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară

Fișa bunului imobil CF 334, cadastral 7551/8, 7552/8.

sau nr. cadastral _____

În valoare de 2.992.693.536 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desființare (PAD)
nr. 1/2005 elaborat de _____ arh GATEJ IOAN cu sediul în județul BISTRITA NASAUD
municipiul/orașul/comuna _____ BISTRITA sectorul/satul _____
cod poștal 4400 strada LIVIU REBREANU nr. 36 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

MS/2ex



CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ
CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA
AUTORIZAȚIE

*Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare - (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI ESTE DE 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi anexa 3 la Norme metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi anexa 4 la Norme metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
Vasile Moldovan

DIRECTOR
Rus Alexandru



SECRETAR,
Gaftone Floare

ȘEF SERVICIU
Pop Monica

Taxa de autorizare în valoare de lei 29.026.936 a fost achitată conform chitanței nr. _____ din _____.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin-poștă-la data de 20.06.2017 însoțită de _____

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE**

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, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,
Vasile Moldovan

SECRETAR,
Gaftone Floare

DIRECTOR
Rus Alexandru

ȘEF SERVICIU
Pop Monica

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Primar

Nr. 35351 din

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE

Nr. 612 din 18.06.2008

Urmare cererii adresate de

**SC ALSA GRUP SRL reprezentata prin DI Stoica
Doroftei**

domiciliul _____ municipiul _____
cu în județul BISTRITA NASAUD orașul BISTRITA
sediul _____ comuna _____
satul _____ sectorul _____ cod poștal 4400
strada STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 35351 din 03/06/2008.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50-1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se:

A U T O R I Z E A Z Ă :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFÎINȚARE pentru:
RECOMPARTIMENTARI INTRIOARE SI MODIFICARI FATADA PRINCIPALA
LA CONSTRUCTIA IN CURS DE EXECUTIE.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Bistrița-Năsăud
municipiul _____
oraș _____ BISTRITA satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal 4400 strada STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară

Fișa bunului imobil CF 334, cadastral 7551/8, 7552/8.

sau nr. cadastral _____

În valoare de 10.000 lei lei.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desfîințare (PAD)
nr. 14/2008 elaborat de SC GEODALG SERV SRL cu sediul în județul BISTRITA NASAU
municipiul/orașul/comuna BISTRITA sectorul/satul _____
cod poștal 4400 strada ZORELELOR nr. 2A bl. _____ sc. A et. _____ ap. 7

întocmit: Malaicu Sabina/2ex

CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ
CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA
AUTORIZAȚIE
*Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare - (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50 /1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI ESTE DE 6 luni/zile de la data
emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data începerii
efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde
pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi anexa 3 la Norme metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a
autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi anexa 4 la Norme metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună
dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre
neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata
executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri,
ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.),
să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul
autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a
mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele
care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungire
valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației
de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i
revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare
teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile
de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de
execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
Vasile Moldovan

DIRECTOR
Rus Alexandru



SECRETAR,
Gaftone Floare

ȘEF SERVICIU
Pop Monica

Taxa de autorizare în valoare de lei 50 _____ a fost achitată conform chitanței nr. 0028912
din 6/3/2008
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 19.06.2008 însoțită de 4 N

(____) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

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, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

DIRECTOR

ȘEF SERVICIU

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86026 Bistrița

Nr. cerere	59624
Ziua	10
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090644269



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:334

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 7551/8, 7552/8	3.363	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
69 / 14/01/1961		
Adresa nr. ., din 01/01/1961 emis de Sfatul Popular al raionului Bistrita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3270/3363 1) STATUL ROMAN	A1 / B.3
530 / 23/09/1966		
Decizie nr. 909, din 10/08/1966 emis de Sfatul Popular al regiunii Cluj;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativa 1) INTREPRINDEREA RAIONALA DE INDUSTRIE LOCALA BISTRITA	A1
59624 / 10/12/2020		
Act Administrativ nr. 138, din 02/09/2004 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BISTRITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 93/3363 1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
59624 / 10/12/2020		
Act Administrativ nr. 138, din 02/09/2004 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BISTRITA; Act Administrativ nr. 2, din 15/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Administrativ nr. 87615, din 03/12/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Administrativ nr. 20964, din 15/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 15.09.2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 93/3363 1) NAGY ISTVAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 7551/8, 7552/8	3.363	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	3.363	-	-	7551/8, 7552/8	

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta internă nr.1199091/10-12-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 232, 251P.

Data soluționării,
05-01-2021

Data eliberării,

08.01.2021

Asistent Registrator,
MARIA SINGEORZAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARA:

Teren intravilan

Situata in loc. Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita-Nasaud

Proprietar:

MUNICIPIUL BISTRITA

Solicitant: NAGY ISTVAN

Utilizator:

NAGY ISTVAN, C.L. al MUN.
BISTRITA, U.A.T. BISTRITA

Evaluator:

CIRCU CRISTIAN

Membru titular ANEVAR

Data:

Februarie 2021



1.1. Scrisoare de transmitere

Catre Nagy Istvan,

Stimati utilizatori,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, materializata prin contractul de colaborare nr. 90/2020, am efectuat evaluarea proprietatii imobiliare din proprietatea Municipiului Bistrita aflata in domeniul privat, situata in Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita-Nasaud, descrisa in documentatia cadastrala, in scopul informarii proprietarului asupra valorii de piata a imobilului in eventualitatea valorificarii.

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-o cota de teren in suprafata de 93/3.363 mp. Mentionez ca pe teren este edificat un imobil, Sediul administrativ cu regim de inaltime P+E cu suprafata construita la sol de 93 mp. (constructia nu face obiectul raportului de evaluare). Terenul este identificat juridic in tabelul de mai jos:

Extras CF	Nr. top	Adresa	Descriere	Suprafata (mp)	Proprietar
86026	7551/8, 7552/8	Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita- Nasaud	Teren	93/3.363	MUNICIPIUL BISTRITA

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate privata a Municipiului Bistrita, asupra imobilului inregistrat in Cartea Funciara mentionata anterior, conform ipotezelor si descrierilor din cadrul raportului de evaluare.

Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini, altele decat cele mentionate in cadrul raportului.

Estimarea valorii de piata raportate s-a realizat, tinand cont de scopul si utilizarea evaluarii, cu respectarea recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor 2020.

In conformitate cu IVS – Tipuri ale valorii, valoarea de piata este definita ca fiind „suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Pentru estimarea valorii de piata raportate in prezentul document s-a considerat adecvata Abordarea prin Piata.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor valabile la data evaluării 05.02.2021. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către mine (**data evaluării**) este data de 05.02.2021. Evaluarea a fost realizată în luna Mai 2020 și actualizată conform solicitării clientului în Februarie 2021.

Informațiile referitoare la proprietatea imobiliară analizată și la istoricul operării acesteia, necesare întocmirii prezentului raport au fost preluate de la client, cel care este și concesionarul cotei de 93/3363 mp., respectiv proprietarul construcției de pe teren. Toate informațiile au fost luate în considerare ca atare și acceptate drept corecte fără a întreprinde investigații suplimentare.

Nu îmi asum responsabilitatea, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, sau incomplete puse la dispoziția mea și nici pentru o eventuală viciere a opiniei valorice care ar putea fi generată de acestea.

Valoarea de piață a imobilului teren în cota de 93 mp. din totalul de 3.363 mp, în urma aplicării abordărilor în evaluare considerate adecvate și prezentate în cadrul raportului de evaluare este:

24.400 LEI echivalentul a cca. 5.000 EURO

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza în care am stabilit opinia valorică raportată.

Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ✓ Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Cursul de schimb luat în considerare este de 4,8744 RON/EUR.

Cu aleasă considerație,
Circu Cristian



1.2. Sinteza evaluarii

Obiectivul evaluarii este reprezentat de proprietatea imobiliara de tipul:

- Cota de 93 mp. din totalul de 3.363 mp, teren intravilan aflat in proprietatea Municipiului Bistritaca si domeniul privat,
 - pe teren este construit un imobil, Sediul administrativ cu regim de inaltime P+M cu suprafata construita la sol de 93,3 mp., care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Adresa proprietate: Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita-Nasaud.

Proprietatea este identificata juridic prin CF nr. 86026, nr. top. 7551/8, 7552/8 – terenul in suprafata de 3.363 mp.

Client/Solicitant: NAGY ISTVAN

Utilizatori: NAGY ISTVAN, Consiliul local al Municipiului Bistrita.

Scopul evaluarii: Scopul prezentului raport de evaluare este informarea proprietarului asupra valorii de piata a imobilului in vederea promovarii unui proiect de hotarare pentru aprobarea vanzarii.

Data evaluarii: 05.02.2021

Data documentului: 05.02.2021

Tipul documentului: Raport final

Evaluator: Circu Cristian

Conformitatea cu standardele: Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

Valoarea de piata a imobilului teren in cota de 93 mp. din totalul de 3.363, este:

24.400 LEI echivalentul a cca. 5.000 EURO,

Confidentialitate: Continutul informational si orice parte a prezentului raport este confidential si nu poate fi copiat sau transmis unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

1.3. Cuprins

1. Introducere
1.1. Scrisoare de transmitere	2
1.2. Sinteza raportului	4
1.3. Cuprinsul raportului	5
1.4. Certificarea evaluatorului	7
2. Termenii de referinta ai evaluarii	8
2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	8
2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.....	8
2.3. Scopul evaluarii	8
2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.5. Baza evaluarii. Tipul valorii	9
2.6. Data estimarii valorii/Data raportului	9
2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	9
2.8. Inspectia proprietatii.....	10
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate	10
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	11
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicitate	12
2.12. Declaratie de conformitate	13
2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata	13
2.14. Valabilitatea raportului.....	13
3. Prezentarea datelor	14
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	14
3.2. Descrierea situatiei juridice	17
3.3. Descrierea terenului.....	18
3.4. Analiza pietei imobiliare	19
3.4.1. Informatii generale.....	19
3.4.2. Definirea pietei specifice.....	19
3.4.3. Oferta competitiva	20
3.4.4. Cerere solvabila.....	22
3.4.5. Echilibrul pietei. Previziuni	22
4. Analiza celei mai bune utilizari	23

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	23
5. Evaluarea proprietatii	24
5.1. Estimarea valorii terenului	24
6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	30
6.1. Analiza rezultatelor	30
6.2. Concluzia asupra valorii	30
7. Anexe	31
7.1. Documente	31
7.2. Fotografii	44
7.3. Extras din analiza de piata	45

1.4. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de client si destinatarul lucrarii si certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza la ipotezele si ipotezele special si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Certific faptul ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care fac obiectul prezentului raport si niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in propunerea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partea implicate;
- Angajarea mea pentru acesta evaluare si onorariul pentru acesata evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de valoarea extimata sau de concluzia favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte necesare pentru efectuarea, in mod competent a acestei lucrari;
- Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala;
- Sunt membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Declar pe propria raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu clientul.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi verificat, in conformitate cu Ghidul de Evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.

Circu Cristian

Evaluator Autorizat EPI

Membru titular ANEVAR

Legitimatia nr. 18696 – valabila 2021



2. Termenii de referinta ai evaluarii

2.1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de evaluator Cristian Circu, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatia 18696 si care are competenta necesara in evaluarea proprietatilor imobiliare.

Nu am nicio legatura sau implicare importanta legata de proprietatea imobiliara analizata sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu utilizatorii desemnati ai evaluarii.

Nu am primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane.

2.2 Identificarea clientului si a utilizatorii desemnati

Clientul si Utilizatorul desemnat a prezentei lucrari fata de care evaluatorul isi asuma responsabilitatea, dar numai pentru scopul mentionat mai jos, este Nagy Istvan, iar utilizator desemnat mai este Consiliul local al Municipiului Bistrita, UAT a Municipiului Bistrita.

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane si/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu isi asuma in nici un fel responsabilitatea decat pentru utilizatorii desemnati mai sus.

2.3. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea proprietarului asupra valorii de piata a imobilului in vederea promovarii unui proiect de hotarare pentru aprobarea vanzarii.

Evaluarea nu va putea fi utilizata in alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Conform contractului de colaborare nr. 86/2020, obiectul evaluarii il constituie imobilul aflata in proprietatea privata a Primariei Bistrita, situat in Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, Jud. Bistrita-Nasaud, descrisa in CF nr. 86026, nr. top. 7551/8, 7552/8 – teren in cota de 93/3.363 mp., conform contractului de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004.

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-un teren in cota de 93/3.363 mp., iar pe teren este edificat un imobil, Sediul administrativ si spatii depozitare cu regim de inaltime P+E cu suprafata construita la sol de 93,3 mp., insa constructia nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Conform extrasului de carte funciara, dreptul de proprietate asupra terenului evaluat apartine Municipiului Bistrita, aflat in domeniul privat.

Am considerat dreptul de proprietate (conform informatiilor primite) integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Accesul la proprietatea se realizeaza din Str. Stramba din localitatea Bistrita, in apropierea de intersectia cu Str. Libertatii (DN17 – E58).

Evaluarea proprietatii se face in ipoteza ca aceasta este libera de sarcini.

2.5. Baza evaluarii. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2020.

S-au urmarit urmatoarele recomandari:

- Standarde generale:
 - ✓ SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadrul general);
 - ✓ SEV 101 Termenii de referinta a evaluarii (IVS 101);
 - ✓ SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102);
 - ✓ SEV 103 Raportare (IVS 103);
 - ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104);
 - ✓ SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- Standarde pentru active:
 - ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
 - ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

In elaborarea lucrarii am urmarit obtinerea celei mai potrivite indicatii asupra valorii de piata aferente proprietatii analizate, in conformitate cu definitia acesteia din SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS - 104): „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.6. Data estimarii valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile corespunzătoare datei de 05.02.2021, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator, denumita pe parcursul acestui raport si „Data evaluarii”.

Evaluarea a fost realizata initial in luna Mai 2020 si ulterior actualizata in februarie 2021.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizata in cazul evaluarii are la baza informatiile pe care le-am primit de la client, datele preluate cu ocazia inspectiei, respectiv informatiile existente pe piata imobiliara specifica.

Documentarea s-a realizat nerestrictiv. Informatiile necesare au fost preluate din documentele avute la dispozitie si pe baza declaratiilor clientului.

2.8. Inspectia proprietatii

Am efectuat personal inspectia proprietatii la data de 02.02.2021, fiind insotit de client. Cu ocazia inspectiei, au fost culese o serie de informatii relativ la imobilul subiect, informatii constatate in teren referitoare la amplasament (accesul, posibilitati amenajare circulatii, informatii despre piata imobiliara etc).

Proprietatea a fost identificata cadastral in baza adresei si a extrasului de Carte Funciara.

Fotografiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

Inspectia s-a efectuat pe baza extrasului de Carte Funciara avut la dispozitie.

2.9. Natura si sursa informatiilor

Documente puse la dispozitie de catre proprietar:

- ✓ Extras de Carte Funciara nr. 86026/Bistrita;
- ✓ Contract de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004;
- ✓ Autorizatii de construire nr. 693/18.04.2008 si 631/29.06.2005;
- ✓ Contract de vanzare cumparare constructii edificate pe imobilul evaluat.

Documente/Informatii preluate din terte surse:

- Informatii privind identificare si localizare
 - ✓ Evaluatorul a apelat la harti electronice specializate pentru indicarea locatiei, a cailor de acces si vecinatatilor (a se vedea hartile prezentate pe parcurs)
 - ✓ Evaluatorul a preluat informatii suplimentare privind limitele proprietatii, acces, zona, constructii etc. de la proprietar.
- Informatii privind piata specifica:
 - ✓ Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro;
 - olx.ro;
 - lajumat.ro;
 - homezz.ro.
 - ✓ Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale:
 - clarificimobil.ro;
 - stancaimobil.ro;
 - bistrिताimobil.ro;
 - ✓ Publicatii si studii de specialitate
 - Revista VALOAREA –publicatie periodica ANEVAR;
 - Studii ale companiilor specializate in analiza pietelor imobiliare nationale.

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale

➤ Ipoteze generale

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

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt:

- Concluziile si aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat masuratori suplimentare.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul raportului sau cu acordul acestuia si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil; Nu s-au facut investigatii suplimentare.
- Nu am avut la dispozitie certificate de urbanism actualizat. Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Proprietatea este evaluata tinand cont de inscrierile drepturilor reale si starea fizica la data evaluarii (drept de folosinta, proprietati cu constructii edificate pe aceste etc). A fost evaluata cota parte din suprafata de teren inscrisa in C.F. 86026-Bistrita, respectiv 93 mp.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara anexat si a identificat proprietatea impreuna cu clientul. Evaluatorul nu este topograf/topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Nu am avut informatii si nu am primit de la client informatii ca ar exista poluare sau contaminare, nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Proprietatea a fost evaluata si considerata ca fiind libera de sarcini.
- A fost estimata valoarea intregului drept de proprietate in ipoteza in care el este valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Prin natura muncii noastre, nu suntem obligati sa oferim in continuare consultanta sau sa depunem marturie in instanta relativ la constructiile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, evaluator) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Orice diferente intre situatia juridica luata in calcul si cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.

➤ Ipoteze speciale

- Imobilul evaluat face parte din domeniul privat al Primariei Municipiului Bistrita, astfel cum reiese din extrasul de Carte Funciara si adresa nr. 12960/31.03.2020 si face obiectul unui contract de concesiune incheiat pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 15.09.2004.
- Pe teren este edificata o constructie in baza autorizatiilor nr. 631/29.06.2005 si nr. 693/18.06.2008, constructie care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Opinia asupra valorii se refera la suprafata de teren de 93 mp. din suprafata totala de 3.363 mp., care conform contractului de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004 s-a concesiionat pentru extinderea unei constructii.

2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicitate

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul utilizatorului desemnat mentionat la punctul **2.2. Identificarea clientului si a utilizatorii desemnati**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Nu imi asum responsabilitatea fata de alti utilizatori nedesemnati in prezetul raport si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere. Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare.

2.12. Declaratia de conformitate

Declar prin prezenta conformitatea evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul intocmit de mine, Circu Cristian membru titular ANEVAR, cu legitimatia numarul 18696, ca evaluare obiectiva si impartiala, ca evaluator independent, fara a avea nicio legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluarii, detinand competenta necesara efectuarii evaluarii.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Valoarea este exprimata in LEI si EUR, conform solicitarii primite.

Cursul de schimb RON/EUR considerat este cel afisat de BNR la data evaluarii (05.02.2021), de 4,8744 lei/euro.

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.14. Valabilitatea raportului

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre noi sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditii specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Totodata valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele exprimate, orice elementce conduce la neincadrarea in acestea din urma, impunand actualizarea lucrarii.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Bistrita-Nasaud este un judet in Transilvania, Romania. A fost infiintat in anul 1968 prin reorganizarea teritoriala a Regiunii Cluj (din raioanele Bistrita si Nasaud). Cea mai mare parte a teritoriului judetului de azi a facut parte mai devreme din Judetul Nasaud (interbelic), respectiv din Comitatul Bistrita-Nasaud (antebelic). Resedinta si centrul cultural, educational si economic a judetului este municipiul Bistrita. Judetul este impartit, din punct de vedere administrativ, intr-un municipiu, 3 orase si 58 de comune cu 235 de sate. Se invecineaza cu judetele Cluj, la vest, Maramures, la nord, Suceava, la est si Mures la sud.



Resedinta a judetului Bistrita-Nasaud, municipiul Bistrita este situat in partea de nord-est a Podisului Transilvaniei, in Depresiunea Bistritei. Principala cale de acces este drumul european E58 (DN17) care face legatura intre Transilvania si Moldova.

Orasul este strabatut de raul Bistrita, rau al carui nume il poarta. Este inconjurat de coline acoperite cu intinse livezi, ocupa o suprafata de 14.547 ha, impreuna cu cele sase localitati componente: Unirea (5 km), Slatinita (10 km), Ghinda (8 km), Viisoara (5 km), Sigmir (6 km), Sarata (10 km).

Localitatile limitrofe municipiului Bistrita sunt: Dumitra (N), Livezile (NE), Jelna si Budacul de Jos (SE), Mariselu (S), Sieu Magherus (SV), Tarpui (NV).

„Economia municipiului Bistrita este una complexa, fiind dominata de sectorul serviciilor, aflat in plina ascensiune, la care se adauga un sector industrial bine dezvoltat, orientat catre export, care s-a dezvoltat in ultimii 50 de ani. Desi beneficiaza de un potential deosebit si de conditii naturale favorabile, activitatile agricole au o pondere nesemnificativa in economia orasului, rezumandu-se la practicarea unei agriculturi de subzistenta (are o pondere de sub 1% din cifra de afaceri totala generata in municipiu si din numarul de salariati). Raportat la structura

economiei regionale si nationale, judetul Bistrita-Nasaud are o pondere mai ridicata a sectorului agricol si industrial, respectiv o pondere mai redusa a serviciilor si constructiilor. Din punct de vedere al performantelor economice, judetul Bistrita-Nasaud se afla detasat pe locul 4 in Regiunea Nord-Vest, depasind doar economiile judetelor Maramures si Satu Mare, in timp ce la nivel national se afla la jumatatea clasamentului, pe locul 22, alaturi de judete precum: Salaj, Iasi, Valcea, Covasna sau Galati.

Forta de munca, castigurile salariale, somajul:

La sfârșitul lunii septembrie 2020 efectivul salariaților din județ era de 68869 persoane, cu 186 persoane mai multe față de luna anterioară și cu 1985 persoane sub nivelul lunii corespunzătoare a anului anterior. Ponderea salariaților județului în efectivul de salariați la nivel național la sfârșitul lunii era de 1,3%.

Câștigul salarial mediu brut pe județ a fost în luna septembrie 2020 de 4296 lei, cu 1,6% mai mare comparativ cu luna precedentă și cu 6,3% mai mare față de luna corespunzătoare a anului trecut. Câștigul salarial mediu net înregistrat la nivelul județului a fost de 2681 lei, cu 1,8% mai mare față de luna anterioară și cu 7,2% peste nivelul lunii corespunzătoare din anul precedent. Câștigurile salariale medii lunare brute și nete pe județ s-au situat cu 20,7%, respectiv 19,3% sub nivelul mediu al acestor indicatori la nivel național.

Numărul șomerilor aflați în evidențele AJOFM Bistrița-Năsăud la sfârșitul lunii septembrie 2020 era de 4062 persoane, în creștere cu 64 persoane față de luna anterioară și cu 788 mai multe față de același moment al anului 2019. Din numărul total al șomerilor 56,1% erau femei. Rata șomajului a fost de 3,2%, cu 0,7 puncte procentuale peste nivelul lunii corespunzătoare din anul precedent, cu 0,1 puncte procentuale peste nivelul lunii anterioare și cu 0,1 puncte procentuale sub rata șomajului la nivel național.

INDICATORI SOCIO-DEMOGRAFICI

În luna septembrie 2020, la nivelul județului s-au înregistrat: 305 nașcuți vii, în scădere cu 5 față de luna precedentă și cu 21 mai mulți față de luna corespunzătoare a anului anterior; 309 decese – cu 16 mai multe față de luna anterioară și cu 72 mai multe față de luna septembrie a anului precedent; sporul natural a fost negativ; 185 căsătorii – cu 64 mai puține decât în luna precedentă și cu 46 mai puține față de luna corespunzătoare a anului trecut; 14 divorțuri – cu 13 mai puține decât luna corespunzătoare din anul trecut și cu 7 mai puține față de luna anterioară; s-au înregistrat 3 decedați cu vârsta sub 1 an în luna de referință.

În trimestrul al doilea din 2020 numărul mediu al pensionarilor de asigurări sociale de stat din județ a fost de 60113 persoane, în creștere cu 632 persoane comparativ cu trimestrul corespunzător al anului 2019. Față de trimestrul anterior numărul pensionarilor a crescut cu 223 persoane. Pensia medie lunară de asigurări sociale de stat a fost în trimestrul al II-lea din 2020 de 1150 lei, situându-se cu 0,4% peste nivelul trimestrului anterior și cu 17,4% peste nivelul trimestrului corespunzător din anul precedent. Comparativ cu pensia medie lunară la nivel național, în trimestrul al doilea din 2020 pensia medie lunară de asigurări sociale de stat la nivelul județului a fost cu 16,7% mai mică.

INVESTIȚII, CONSTRUCȚII

În trimestrul II al anului 2020 volumul investițiilor a scăzut cu 2,7% comparativ cu aceeași perioadă din anul precedent. Investițiile de natura construcțiilor au crescut cu 21,9%, cele concretizate în utilaje și mijloace de transport au scăzut cu 26,6%, iar alte investiții au scăzut cu 56,2%, față de trimestrul corespunzător din anul anterior. În primul semestru al anului curent volumul investițiilor a scăzut cu 10,4% comparativ cu primul semestru din anul trecut, cele de natura construcțiilor au crescut cu 40,4%, la utilaje și mijloace de transport scăderea a fost cu 42,6% și alte investiții au scăzut cu 55,9%.

Numărul autorizațiilor pentru clădiri rezidențiale eliberate în luna septembrie 2020 a fost de 59, în scădere cu 17 față de luna anterioară și cu 3 mai puține decât în luna corespunzătoare din anul precedent. În cursul trimestru II al anului 2020 au fost finalizate un număr de 117 locuințe, cu 94 mai puține decât în trimestrul corespunzător al anului precedent și cu 20 locuințe mai multe față de trimestrul anterior. Dintre acestea 92 au fost construite în mediul urban (78,6%). În cursul primului semestru al anului curent au fost finalizate un număr de 214 locuințe, cu 148 locuințe mai puține decât în aceeași perioadă din anul trecut. Din totalul locuințelor construite în cursul anului curent 169 fiind construite în mediul urban (79,0%).

Sursa: https://bistrita.insse.ro/wp-content/uploads/2020/12/BN_septembrie_2020.pdf

Conform datelor avute la dispoziție, proprietatea este situată în intravilanul Municipiului Bistrita. Acest amplasament se regăsește în apropierea Companiei Acetica din zona strazii Libertății, lângă fosta fabrică de pâine Mopan SA Bistrita. Zona este predominant industrială, compusă din proprietăți industriale vechi în mare parte în paragină și câteva proprietăți rezidențiale unifamiliale, dar în ultima perioadă firmele care desfășoară activități industriale în zona au început să-și mute activitatea în afara municipiului.

În vecinătatea se mai află mai multe proprietăți rezidențiale unifamiliale, toate edificate după anul 2000.

Localizarea proprietății evaluate la nivelul zonei și amplasamentului este prezentată după cum urmează:

- pe teren este construit un imobil, Sediul administrativ și depozitare cu regim de înălțime P+M cu suprafața construită la sol de 93,3 mp., care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Adresa proprietate: Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita-Nasaud.

Proprietatea este identificată juridic prin CF nr. 86026, nr. top. 7551/8, 7552/8 – terenul în suprafața de 3.363 mp., conform tabelului de mai jos:

Extras CF	Nr. top	Adresa	Descriere	Suprafata (mp)	Proprietar
86026	7551/8, 7552/8	Bistrita, Str. Stramba, nr. 2, jud. Bistrita-Nasaud	Teren	93/3.363	MUNICIPIUL BISTRITA

De menționat că suprafața de 93 mp. nu este identificată cadastral, însă conform contractului de concesiune a cotei de 93/3.363 mp. cu nr. 20964/455/15.10.2004, terenul a fost concesiionat strict pentru extinderea construcției existente, extindere care s-a realizat în baza autorizațiilor de construire nr. 631/29.06.2005 și 693/18.06.2008. În consecință cota de 93 de mp. s-a identificat ca "terenul de sub construcție" deși nu există ieșire din indiviziune pentru această suprafață de teren.

Am considerat dreptul de proprietate (conform informațiilor primite, descrise mai sus) integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

3.3. Descrierea terenului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață totală de 3.363 mp, terenul are o formă regulată - dreptunghiulară, terenul este plan, împrejmuit pe o latură cu gard de beton și scândură. În ceea ce privește cota de 93/3.363 mp această este identificată ca și fiind terenul de sub construcția edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 631/29.06.2005 și 693/18.06.2008.

Amplasamentul dispune de racord la următoarele rețele de utilități: energie electrică, gaz metan, apă, canalizare.

Conform prevederilor din P.U.G. a localității Bistrita, terenul se află în zona UTR 19.

Accesul la proprietate se realizează din Strada Stramba, fiind situată în apropierea intersecției cu strada Libertății.

3.4. Analiza pietei imobiliare

3.4.1. Informatii generale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

3.4.2. Definirea pietei specifice

In cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati urmatoorii factori:

- tipul proprietatii – teren pe care este edificata o cladire.
- caracteristicile proprietatii:
 - proprietatea imobiliara destinata unui singur utilizator;
 - potentialii utilizatori: persoane juridice, care doresc achizitionarea unei cladiri de birouri in zona periferica a municipiului Bistrita;
- aria imobiliara – locala, municipiul Bistrita;
- specificul zonei – preponderent industrial, in apropiere este si fosta platforma industriala Mopan SA si magazinul Dedeman;
- proprietatile comparabile disponibile – numar scazut de proprietati similare ofertate spre vanzare si numar scazut de proprietati ofertate spre inchiriere.

Avand in vedere tipul proprietatii, caracteristicile proprietatii, aria imobiliara, aria imobiliara, specificul zonei pentru proprietatea studiata piata specifica analizata este piata proprietatilor de tipul Teren intravilan, piata locala din loc. Bistrita, zona periferica

a localitatii. Arealul analizat - zona de amplasare a proprietatii si zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare

3.4.3. Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa. Dupa anul 2014 valoarea tranzactiilor a cunoscut o crestere usoara, dar in ultimele luni de la izbucnirea pandemiei de corona-virus, tranzactiile au scazut foarte mult.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Desi municipiul Bistrita a inceput din anul 2014 sa fie perceput ca o piata atractiva, finantatorii sunt mai precauti in privinta proiectelor imobiliare dezvoltate.

Terenurile libere din zona Libertatii - Dedeman – Compozitorilor - Dinu Lipatti din municipiului Bistrita sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 40-70 EUR/mp. In prima jumatate a intervalului se regasesc terenurile la distante relativ mai mari fata de centrul orasului, cu drumuri de acces neamenajate sau cu retelele de utilitati la distanta. In a doua jumatate a intervalului se regasesc terenurile optime unei dezvoltari rezidentiale.

In tabelul urmator sunt prezentate cotationi (oferte de vanzare) pentru terenuri similare proprietatii subiect, iar in anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piata.

OFERTE TERENURI:

Nr. ctr	Data anunt	Localizare	Suprafata teren mp.	Descriere	CMBU	Drept de proprietate	Link	Pret Euro	Pret/ mp.
1	10.05.2019	Bistrita, Str. Simpozionului	30000		Rezidential	Deplin	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bistrita/central/teren-constructii-de-vanzare-X9KL13004	170000	6
2	08.06.2019	Bistrita, zona Dedeman	500	teren intravilan in suprafata de 5 arii cu toate utilitățile disponibile la limita terenului.	Rezidential	Deplin	https://www.olx.ro/oferta/5-arii-teren-intravilan-zona-dedeman-IDbENSk.html#6ce37b6902	24000	48
3	16.06.2019	Bistrita, Dedeman-Rompetrol	730	teren intravilan in suprafata de 7,30 arii in zona Dedeman-Rompetrol. Terenul se afla in zona de case noi si are trase la limita terenului toate utilitățile (curent, apa, gaz, canalizare) . Utilitățile au fost platite deja. Terenul are deschidere la strada de 26 m .	Rezidential	Deplin	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-dedeman-rompetrol-IDcvXuX.html#ee0042e95e	40500	55
4	23.08.2019	Bistrita, Uverturii	658	Teren de vanzare, strada Uverturii, la 2 minute de Dedeman, cu toate utilitățile pe teren. Sau schimb cu apartament in bloc nou, minim 55 mp, plus diferenta din partea mea(daca este cazul). Pret usor negociabil.	Rezidential	Deplin	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-zona-dedeman-IDcPs3p.html#001f430771	36500	55
5	19.07.2019	Bistrita, Compozitorilor	1508	Teren intravilan in Bistrita , pe strada Compozitorilor. Este într-o zonă de vile frumoase, pe o stradă asfaltată , cu toate utilitățile. Deschiderea stradală este de 16 metri .	Rezidential	Deplin	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-bistrita-strada-compozitorilor-IDcOIZO.html#357c11e86	90000	60
6	05.02.2021	Bistrita, Dinu Lipatti	626	Teren intravilan in Zona Sanovil. Suprafata: 1.000mp. La cerere se poate parcela. Utilitati: apa, gaz, canalizare, curent. Preț 5000 euro/ar	Rezidential	Deplin	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-dedeman-IDafAOZ.html#eae320a9e	42000	67
7	02.02.2021	Bistrita, Libertatii	3000	OFERIM SPRE VANZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 30 ARII : Zona libertatii , str. Simpozionului . Front stradal 50 ml. Toate utilitățile pe teren. Teren pretabil pentru constructii blocuri, hale industriale, spatii comerciale/birouri etc. Se poate vinde si parcela de minim 10 Aarii(6.000 eur/ar	Rezidential /Industrial	Deplin	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bistrita/central/teren-constructii-de-vanzare-X9KL13004	170000	57
8	01.06.2020	Bistrita, zona Pasarela	700	teren intravilan in suprafata de 700 mp cu deschidere la 20 mp, amplasat in zona Pasarela. Exista Certificat Urbanism cu posibilitatea de a se construi 2 case P+2E. Utilități:apa, canal pe teren	Rezidential	Deplin	https://homezz.ro/teren-700-mp-zona-pasarela-1912593.html	43000	61
9	01.02.2021	Bistrita, Zona Pasarela	457.5	5 arii teren intravilan langa pasarela noua din josul orasului, cu toate utilitățile, lungime de 30,50 mp si latime de 15 mp. Pret 26.000€, usor negociabil!	Rezidential	Deplin	http://saphirimobiliare.ro/property/teren-langa-pasarela-din-jos/	26000	57
10	05.02.2021	Bistrita, Subcetate (Fan Courier)	1700	Teren intravilan in Zona Vamei/FanCurier pe str Subcetate nr 6. Imobilul dispune de o suprafata totala de 1.720mp si are un front stradal de 17m. Dispune de toate utilitățile: gaz, apa, curent, canalizare. Regimul de inaltime in zona este de P+2+M.	Rezidential	Deplin	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1-700mp-zona-vam-fancurier-IDlcXi.html#9050ed9491	136000	80
11	02.02.2021	Bistrita, Constantin Brailoiu	788	Teren intravilan in suprafata de 788mp, forma dreptunghiulara 16/50 m cu deschidere 16m la drumul de acces. Toate utilitățile langa teren. Posibilitati de constructie P+2 E. Situat in Bistrita , str. Constantin Brailoiu - zona Pasarela			https://www.storia.ro/vanzare/teren/bistrita-nasaud/bistrita/strada-constantin-brailoiu/?search%5Border%5D=quality_score&nrAdsPerPage=24	39400	50

3.4.4. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile este relativ scazut in ultima perioada, aceasta situatie fiind cauzata de situatia economica locala si nationala, diminuarea interesului investitional si interesul predominant pentru inchiriere (care implica riscuri mai putine).

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor fizice, dar poate exista rar cerere si din partea persoanelor juridice care doresc un teren in aceasta locatie. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mici, cererea pentru proprietati similare este medie. Avand in vedere dimensiunea terenului si faptul ca exista concesiune pe teren respectiv o cladire putem spune ca o buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea unei constructii dupa preferintele si nevoile proprii. Acest comportament este posibil intrucat, spre deosebire de zonele mature unde oferta de terenuri libere este foarte redusa sau chiar inexistentă, in zona periferica a municipiului Bistrita, exista inca terenuri libere ofertate spre vanzare destinate constructiilor rezidentiale.

3.4.5. Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul municipiului, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic.

Totusi precizam faptul ca in ultimii ani preturile au inregistrat o usoara crestere, iar decalajul dintre cerere si oferta este din ce in ce mai scazut. De mentionat ca in ultimele trei luni de la izbucnirea pandemiei de corona-virus, tranzactiile au scazut drastic. In consecinta, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate se vor mentine la un nivel relativ constraint, fiind posibile fluctuatii negative atat a numarului cat si a valorilor.

4. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata in mod adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare se considera atat pentru teren (in ipoteza ca ar fi liber/neocupat), cat si pentru proprietatea imobiliara existenta (teren si constructia edificata pe acesta), iar concluziile trebuie sa fie coerente.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru conditii:

- Sa fie legal permisa.
- Sa fie fizic posibila.
- Sa fie fezabila financiar.
- Sa fie maxim productiva (sa duca la valoarea cea mai mare).

In general, aceste conditii sunt verificate secvential. Testele de posibilitate fizica si de permisivitate legala trebuie efectuate inaintea testelor de fezabilitate financiara si productivitate deoarece, o utilizare poate fi fezabila financiar, dar acest lucru este irelevant daca nu este permisa sau este imposibil de realizat din punct de vedere fizic.

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zone industriale a localitatii.

In urma analizei contractului de concesiune a cotei de 93/3.363 mp. cu nr. 20964/455/15.10.2004, terenul a fost concesionat strict pentru extinderea constructiei existente. Perioada concesionata este de 49 de ani, pana la data de 14.09.2053, in consecinta utilizarea prezenta este considerat cea mai buna utilizare.

5. Evaluarea proprietatii

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosinta sau terenuri in indiviza. (dezmembrant al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordarii prin venit.

In unele cazuri exista limitari impuse de legislatie ex:

- Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

5.1. Estimarea valorii terenului

In general, terenul are valoare pentru ca ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura (industrială, comercială, rezidențială, etc.) facilitare de recreere, exploatare agricola, sau drept de trecere pentru cai de transport.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, iar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea acesteia pe o anumita piata.

Concurenta intensa pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente ramase pe o anumita localizare, poate determina potentialii proprietari sau proprietarii – ocupanti, sa plateasca un pret mai mare pentru o anumita parcela de teren decat cel indicat de spectrul larg al activitatii de piata si de cea mai buna utilizare a terenului. Niciun obiect, inclusiv proprietatea imobiliara, nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate.

In cele ce urmeaza este prezentata metodologia de evaluare a terenului considerata adecvata pentru cazul de fata.

Valoarea unei parcele de teren este maxima atunci cand terenul este liber de constructii si nu prezinta limitari in ceea ce priveste posibilitatea de construire sau exploatare in sensul celei mai bune utilizari.

In evaluarea terenului liber (dreptul deplin, integral) se pot utiliza sase metodele de (uneori numite si tehnici): comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile. Atunci cand nu exista suficiente vanzari /ofertari de terenuri similare

pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Tehnica (metoda) comparatiei directe

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Procesul de comparare ia in considerare asemanarile si deosebirile intre terenul „de evaluat” si celelalte terenuri deja tranzactionate, despre care exista informatii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile de proprietati asimilabile celui de evaluat.

Pentru a estima valoarea de piata a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piata in special in zona de amplasare a terenului supus evaluarii – in acest studiu urmarindu-se selectarea de informatii legate de tranzactii cu terenuri cu similare, cu potential de dezvoltare administrativa.

La data evaluarii, nu am dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recente (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

Pentru a estima valoarea de piata a imobilului subiect s-a efectuat un studiu de piata, in special in zona de amplasare a terenului subiect si s-au selectat informatii legate de oferte pentru terenuri similare (culese din publicatiile de specialitate, neavand acces la informatii referitoare la tranzactionarea unor terenuri similare), cu potential de dezvoltare administrativ.

Proprietatile imobiliare comparabile selectate sunt descrise mai jos:

Comparabila 1 – Teren intravilan zona Libertatii, Str. Simpozionului, in suprafata de 5 arii cu toate utilitatile disponibile la limita terenului. Front stradal 50 ml. Toate utilitatile pe teren. Teren pretabil pentru constructii blocuri, hale industriale, spatii comerciale/birouri etc. Se poate vinde si parcela de minim 10 Arii(6.000 eur/ar) Pretul solicitat de vanzator este 26.000 euro, proprietarul fiind dispus sa negocieze maxim 5% din acest pret.

Comparabila 2 – Teren intravilan in suprafata de 5 arii langa pasarela noua din josul orasului, cu toate utilitatile, lungime de 30,50 mp si latime de 15 mp. Deschiderea stradala este de 15 metri, proprietarul fiind dispus sa negocieze maxim 5% din acest pret.

Comparabila 3 – Teren intravilan in suprafata de 11,5 Ari teren intravilan, zona Dedeman strada Dinu Lipatti. Toate utilitatile la front. Pret 7000 mii €/ ar. Terenul are deschidere la strada de 25 m., proprietarul fiind dispus sa negocieze maxim 5% din pret.

Comparabila 4 – Teren intravilan in suprafata de 611 mp., teren intravilan, zona Dedeman strada Dinu Lipatti. Toate utilitatile la front. Pret 37000 mii € parcela. Terenul are deschidere la strada de 29 m., proprietarul fiind dispus sa negocieze maxim 5% din pret.

In cadrul tabelului urmator este prezentata grila de calcul si mai jos justificarea ajustarilor aplicate in cadrul acesteia din urma.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Bistrita, strada Stramba, nr. 2	Bistrita, str. Simpozionului	Bistrita, zona Pasarela noua	Bistrita, Str. Dinu Lipatti	Bistrita, Str. Dinu Lipatti
Sursa informatii	Client	imobiliare.ro	saphirimobiliare.ro	romimo.ro	olx.ro
Suprafata (mp)	93/3.363	3,000	475	1,150	611
Pret vanzare (euro)		170,000	26,000	80,500	37,000
Pret de vanzare unitar (euro/mp)		57	55	70	61
0. Tip pret (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare Euro/mp		-2.83	-2.74	-3.50	-3.03
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53.83	52.00	66.50	57.53
1. Drepturi de proprietate transmise	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53.83	52.00	66.50	57.53
2. Conditii de finantare	de piata (cash)	de piata (cash)	de piata (cash)	de piata (cash)	de piata (cash)
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53.83	52.00	66.50	57.53
3. Conditii de vanzare	normale	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53.83	52.00	66.50	57.53
4. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53.83	52.00	66.50	57.53
5. Conditii de piata	data evaluarii	mai-19	iunie-20	iunie-20	iunie-20
Ajustare %		5%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		2.69	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56.53	52.00	66.50	57.53
6. Localizare	Bistrita, strada Stramba, nr. 2	similar	inferior	inferior	inferior
Ajustare %		0%	5%	5%	5%
Ajustare Euro/mp		0.00	2.60	3.33	2.88
7. Caracteristici fizice					
7.1 Suprafata (mp)	93/3.363	3,000	475	1,150	611
Ajustare %		5%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		2.83	0.00	0.00	0.00
7.2. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare %		0%	0%	5%	5%
Corectie Euro/mp		0.00	0.00	3.33	2.88
7.3. Forma si dimensiuni	dreptunghiulara, deschidere 15 ml	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
7.4. Utilitati	apa, canalizare, gaz, curent electric	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
7.5. Restrictii de utilizare	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare Euro/mp		-5.65	-5.20	-6.65	-5.75
8. Utilizare - CMBU	Rezidential/Industrial	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
9. Amenajari pe teren		nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare Euro/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret unitar (euro/mp)		48	49	67	58
Ajustare totala bruta (Euro)		8	8	10	9
Ajustare totala bruta (%)		20%	15%	20%	20%
VALOARE DE PIATA	Unitar (Euro/mp)	49	Rezultata din Comparabila 2, care are cea mai mica corectie totala bruta		
	Total (Euro)	5,000			

Justificare ajustari:

1. Ajustare aferenta negocierii: am aplicat ajustari aferente discount-ului obtinut in urma negocierii. Quantumul ajustarii a fost stabilit in cadrul discutiilor telefonice cu proprietarii sau reprezentantii acestora, respectiv pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietati.
2. Ajustare aferenta dreptului de proprietate transmis: nu s-a aplicat nicio ajustare deoarece, atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru proprietatile comparabile selectate, dreptul de proprietate este deplin.
3. Ajustare aferenta conditiilor de finantare: nu s-a aplicat nicio Ajustare. Se considera ca toate cele 4 proprietati comparabile se tranzactioneaza in conditii normale de piata.
4. Ajustare aferenta conditiilor de vanzare: Nu s-a aplicat nicio ajustare, toate comparabilele sunt oferite spre vanzare in conditii normale.
5. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare: nu s-au aplicat ajustari, nefiind cazul.
6. Ajustare aferenta conditiilor de piata: S-a aplicat o ajustare ajustare comparabilei 1 sunt deoarece oferta are o vechime de aproximativ un an. Quantumul ajustarii a fost calculat astfel incat sa evidentieze cresterea de pret pe mp. pentru zona analizata in ultimul an.
7. Ajustare aferenta localizarii: deoarece comparabilele 2,3,4 sunt amplasate in zone cu acces mai dificil, iar proprietatea subiect este situata in apropierea DN17 au fost aplicate ajustari comparabilelor.
8. Ajustare aferenta suprafetei terenului: Am aplicat ajustari comparabilei 1 deoarece suprafata acesteia este mai mare decat a imobilul subiect. Quantumul acesteia a fost calculat ca si cost necesar pentru parcelarea terenului in parcele cu suprafete mia mici.
9. Ajustare aferenta accesului: am aplicat o ajustare terenului comparabilei 3 si 4 intrucat accesul la acesta se efectueaza de pe un drum laturalnic, neasfaltat. Quantumul ajustarii a fost stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la accesul la proprietate.
10. Ajustare aferenta formei si dimensiunii: nu a fost necesara aplicarea de ajustari.
11. Ajustari aferente utilitatilor: Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor avand in vedere ca acest terenuri dispun de utilitati la fel ca si proprietatea subiect.
12. Ajustare aferenta utilizarii: Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor, deoarece terenului subiect este concesionat pe o perioada de 49 de ani, iar concesiunea a fost in scopul extinderii unei constructii, ceea ce s-a si realizat.
13. Ajustare aferenta amenajarilor existente pe teren: Nu au fost aplicate ajustari ajustari comparabilelor, deoarece acestea nu prezentau amenajari.

Tehnici (metode) alternative

A. Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

B. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Proceduri de capitalizare a venitului

C. Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii: a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie; d) daca exista autorizatie de construire. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

D. Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

E. Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative mentionate anterior nu au fost folosite in prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante in cazul proprietatii evaluate.

Valoarea de piata a terenului subiect obtinuta in urma aplicarii metodei comparatiilor directe este:

5.000 EUR, echivalent a 24.400 LEI

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata teren= 24.400 LEI echivalent 5.000 EURO;

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

6.2. Concluzia asupra valorii

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului teren in cota de 93 mp. din totalul de 3.363 mp:

24.400 LEI echivalentul a cca. 5.000 EURO,

Estimarea valorii raportate s-a facut in cadrul metodelor mentionate anterior.

7. Anexe

7.1. Documente

➤ Extras CF

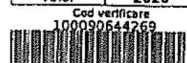


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86026 Bistrita

Nr. cerere	59624
Ziua	10
Luna	12
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 334

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 7551/8, 7552/8	3.363	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69 / 14/01/1961	
Adresa nr. .. din 01/01/1961 emis de Sfatul Popular al raionului Bistrita;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3270/3363	A1 / B.3
1) STATUL ROMAN	
530 / 23/09/1966	
Decizie nr. 909, din 10/08/1966 emis de Sfatul Popular al regiunii Cluj;	
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativa	A1
1) INTREPRINDEREA RAIONALĂ DE INDUSTRIE LOCALA BISTRITA	
59624 / 10/12/2020	
Act Administrativ nr. 138, din 02/09/2004 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BISTRITA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 93/3363	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
59624 / 10/12/2020	
Act Administrativ nr. 138, din 02/09/2004 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BISTRITA; Act Administrativ nr. 2, din 15/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Administrativ nr. 87615, din 03/12/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Administrativ nr. 20964, din 15/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 15.09.2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 93/3363	A1
1) NAGY ISTVAN	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 7551/8, 7552/8	3.363	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	3.363	-	-	7551/8, 7552/8	

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta Interna nr.1199091/10-12-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 232, 251P.

Data soluționării,

05-01-2021

Data eliberării,

08.01.2021

Asistent Registrator,

MARIA SINGEORZAN

(parafa și semnătura)

Referent,


 (parafa și semnătura)

040.153.449



100090644269

Incheiere Nr. 59624 / 10-12-2020



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 59624 / 10-12-2020

INCHEIERE Nr. 59624

Registrator: MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

Asistent: MARIA SINGEORZAN

Asupra cererii introduse de NAGY ISTVAN domiciliat în Loc. Satu Mare, Str Slavici Ioan, Nr. 76, Sc. A, Et. 2, Ap. 6, Jud. Satu Mare privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.138/02-09-2004 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BISTRITA;
- Act Administrativ nr.2/15-10-2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;
- Act Administrativ nr.20964/15-10-2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;
- Act Administrativ nr.87615/03-12-2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.1199091/10-12-2020 în suma de 120

pentru serviciul având codul 231, 232, 251P

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. topografic 7551/8, 7552/8, înscris în cartea funciara 86026 UAT Bistrița având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 93/3363 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BISTRITA, domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 86026 UAT Bistrița;
- se intabulează dreptul de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 15.09.2004 mod dobândire convenție în cota de 93/3363 asupra A.1 în favoarea NAGY ISTVAN, sub C.1 din cartea funciara 86026 UAT Bistrița;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BISTRITA

NAGY ISTVAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

05-01-2021

MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

MARIA SINGEORZAN

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

➤ **Contract de concesiune**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA ADMINISTRARE FOND IMOBILIAR
Nr. 100/2004 din 18.09 2004



CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 100/2004 din 18.09 2004

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între Primăria municipiului Bistrița, reprezentată prin ing. Vasile Moldovan - primar, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr.6, telefon 221768, fax. 231046, numită în continuare concedent și SC "ALSA GRUP" SRL cu sediul în Bistrița str. Strâmbă nr. 2 tel./fax 0740/159449 înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. Jo6/216/2001 Cod fiscal R 4563562 cont nr. RO 43 BTRL 0060 1202 2406 23XX deschis la Banca Transilvania Bistrița reprezentat prin Stoica Doroftei, cu domiciliul în Bistrița, str. Acute Sever, nr. 2/B/13, telefon 0740/159449, denumită concesionar.

În baza Hotărârii nr. 138/02.09.2004 a Consiliului local al municipiului Bistrița și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.215/2001, legea administrației publice locale, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II – OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a cotei de teren proprietatea privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 93/3363 mp din terenul situat în Bistrița, str. Strâmbă, nr. 2, U.T.R. 19, pentru extinderea construcției existente, identificat în CF Bistrița nr. 334, nr. top. 7551/8 și 7552/8.

ART.2. - Terenul precizat la art.1. se predă de către concedent pe baza de proces-verbal de predare primire.

CAPITOLUL III – TERMENUL CONTRACTULUI

ART.3. - Durata concesiunii este de 49 ani conform prevederile art. 4 din Hotărârea Consiliului local nr. 138/02.09.2004 al municipiului Bistrița, începând cu 15.09.2004, în condițiile stipulate în prezentul contract.



- 2 -

CAPITOLUL IV - PREȚUL CONCESIUNII

ART.4. - Concesionarul va vărsa în contul concedentului o redevență în valoare de 1395 Euro/an, așa cum este prevăzută în Hotărârea Consiliului local nr. 138/02.09.2004 al municipiului Bistrița, art. 3(1) care se face venit la bugetul local.

CAPITOLUL V - MODALITĂȚI DE PLATĂ

ART.5. - Redevența se plătește anual în avans până cel mai târziu la data de 31 martie a fiecărui an.

Pentru perioada 15.09.2004 - 31.12.2004 redevența este în sumă de **406,875 Euro**, și se va achita în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

ART.6. - Suma prevăzută la art.5 se va plăti prin ordin de plată sau numerar, în contul concedentului nr. **RO86TREZ 10121220207XXXXX**, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița sau la casieria Primăriei municipiului Bistrița.

ART.7. - Întârzierile la plata a taxei de concesiune se vor penaliza cu penalități în cuantum de 0,4% pentru fiecare zi de întârziere, iar dacă întârzierile depășesc 60 de zile se va proceda la retragerea concesiunii.

ART.8. - Concesionarul va face dovada plății taxei de concesiune prin prezentarea copiei documentului de plată (chitanței sau ordinului de plată) cu care a fost achitată taxa de concesiune la Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, cam 55.

CAPITOLUL VI - ÎNCETAREA CONCESIUNII

A. Încetarea concesiunii prin retragere.

ART.9. - Concesiunea se retrage și contractul se reziliază de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 6 luni de la data concesiunii.

Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera pe deplin drept după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare dacă, în acest interval concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile.

B. Încetarea concesiunii prin renunțare.

ART.10. - Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care, cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau expirarea ei după punerea în funcțiune.

Intenția de renunțare se aduce la cunoștință concedentului cu 6 luni înainte de renunțare. În acest caz concesionarul este obligat să achite toate datoriile.

...//...



ART.11. În caz în care concesionarul nu a început executarea lucrărilor în termen de 6 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

ART.12. - În cazul încetării concesiunii din cauzele prevăzute la art. 9, 10, 11, 13 și 14, concesionarul are următoarele obligații:

- să predă concedentului documentația tehnică referitoare la obiectul de investiții ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat;
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terț sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în toate drepturile prevăzute;
- să prezinte concedentului toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita opțiunea;
- să prevadă, în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu edificarea proprietatea concesionarului, pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin concedent, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

ART.13. - Încetarea concesiunii la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata se face fără plata vreunei despăgubiri.

ART.14. - Forța majoră exonerează de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce îi revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment produs independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și îndeplinească total sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor respective de către organele competente, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că, nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu și-a îndeplinit obligațiile comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a terenului concesionat, situație verificată și constatată de către o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.



CAPITOLUL VII – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART.15. – Concedentul are următoarele obligații:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească, prin împuterniciții săi, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul realizat pe terenul concesionat, calitatea lucrărilor stabilirea lucrărilor, încadrarea în termenul de punere în funcțiune, precum și respectarea celorlalte clauze contractuale;

- să retragă concesiunea fără nici o răscompărare, în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de 1 an de zile de la data încheierii contractului de concesionare, nu respectă termenul de punere în funcțiune.

ART.16. Concesionarul are următoarele obligații:

- să realizeze lucrările în conformitate cu prevederile autorizației de construcție eliberată de cei în drept, precum și a avizelor și acordurilor prevăzute de Legea nr.50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare.
- să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate;
- să prevadă în actele juridice care le încheie cu terții o clauză specială prin care, la încetarea în orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesionarului;
- concesionarul este obligat conform Ordonanței Guvernului nr.60/1997 să asigure și să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele sale, viața, bunurile, și mediul;
- să achite taxa de concesiune prevăzută la art.4, 5 și 6 din prezentul contract;
- să transcrie în Registrul de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii contractului, dreptul de concesionare asupra terenului concesionat;
- subconcesionarea în tot sau în parte unei alte persoane a obiectul concesiunii este posibilă numai cu acordul scris al concedentului;

ART.17. – Repartiția bunurilor la încetarea, din orice cauză, a concesiunii:

- bunurile de retur (terenul) revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului;
- bunurile de preluare (care aparțin concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii) revin concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

ART.18. – Prezentul contract reprezintă titlu de creanță de care Primăria municipiului Bistrița se poate folosi pentru recuperarea debitelor de la concesionar în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.39/2003.

CAPITOLUL VIII – LITIGII

ART.19. Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele judecătorești

ART.20. Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

CAPITOLUL IX – DISPOZIȚII FINALE

ART.21. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

ART.22. Procesul verbal de predare primire a terenului, planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract privind concesiunea cotei de teren situat în Bistrita, str. Strâmbă nr. 2, U.T.R. 19, în suprafață de 93.3363 mp, s-a încheiat în 3 exemplare, azi 15.05.2024 și conține 6 file.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR, DIRECTOR EXECUTIV,

ADMINISTRATOR,

Vasile Moldovan

Marina Vasile

Stoica Doroftei

SEF SERVICIU,

Grădini Rodica

OFICIUL JURIDIC,

MUNICIPIUL BISTRITA
Nr. 112/16.12.2019

ACT ADIȚIONAL nr. 2/2019
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 20964/455/15.10.2004

Urmare cererii cu nr.93535/27.12.2019 a domnului Nagy Istvan înregistrată la Primăria municipiului Bistrița, a contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notar cu nr.1528/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Noului Cod Civil și ale Ordonanței De Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a contractului de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004 care are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a cotei de teren proprietatea privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 93/3363 mp, situat în Bistrița, str. Strâmbă nr.2, U.T.R. 19, părțile de comun acord convin următoarele:

I. - CAPITOLUL I. - „PĂRȚI CONTRACTANTE”, se modifică și va avea următorul cuprins:

„Încheiat între:

Municipiul Bistrița, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, jud. Bistrița-Năsăud, cod fiscal 4347569, telefon 0263/224706, cont nr. RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, reprezentat legal prin domnul Ovidiu Teodor Crețu-Primar, în calitate de CONCEDENT,

și
Dl. Nagy Istvan identificat cu seria nr. CNP cu domiciliul în str. nr. sc., et. ap., jud. e, în calitate de CONCESIONAR”.

II. - CAPITOLUL IV. - „PREȚUL CONCESIUNII”, se modifică și va avea următorul cuprins:

“ART.4. Redevența se plătește anual până la data de 31 martie a anului, pentru anul în curs. Pentru anul 2019 redevența se plătește până la data de 31.12.2019 și este în sumă de 1599,48 lei.”

III. - CAPITOLUL V. - „MODALITĂȚI DE PLATĂ”, se modifică și va avea următorul cuprins:

“ART.6. Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin ordin de plată sau numerar, în contul concidentului nr. RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, sau la casieria Primăriei municipiului Bistrița.

ART.7. Neplata redevenței la termen autorizează pe concedent să perceapă penalități de întârziere de 0.036% pe zi, calculate la valoarea redevenței. Penalitățile pot depăși cuantumul redevenței.”

IV. - Celelalte clauze contractuale cuprinse în contractul de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004, rămân nemodificate.

V. - Prevederile prezentului act adițional semnat de ambele părți fac parte integrantă din contractul de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care 1 (unul) pentru Primăria municipiului Bistrița și 1 (unul) pentru concesionar.

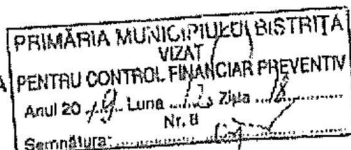
CONCEDENT,
MUNICIPIUL BISTRITA,
prin
VICEPRIMAR,
Adrian Gelu MUTHI

Director executiv,
Vasile MARINA

Consilier,
Mihaela CORNEA

Consilier juridic,

CONCESIONAR,
NAGY ISTVAN



Întocmit,
Simona COJOCARIU

20.12.2019 [Signature]

[Signature]

➤ **Autorizatii construire**

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Primar

Nr. 35351 din _____

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE

Nr. 6613 din 13.06.2008

Urmare cererii adresate de **SC ALSA GRUP SRL reprezentata prin DI Stoica Doroftei**

domiciliul _____ municipiul
cu _____ în județul BISTRITA NASAUD orașul BISTRITA
sediul _____ comuna
satul _____ sectorul _____ cod poștal 4400
strada STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 35351 din 03/06/2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50-1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se:

A U T O R I Z E A Z Ă :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFĂȘINȚARE pentru:
RECOMPARTIMENTARI, ÎNRIȘCARE SI MODIFICARI FATADA PRINCIPALA
LA CONSTRUCȚIA ÎN CURS DE EXECUȚIE.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Bistrița-Năsăud
municipiul
oraș BISTRITA satul _____ sectorul _____
comuna
cod poștal 4400 strada STRAMBA nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciară _____
Fișa bunului imobil CF 334, cadastral 7551/8, 7552/8.
sau nr. cadastral _____
În valoare de 10.000 lei lei.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desfășinare (PAD)
nr. 14/2008 elaborat de SC GEODALG SERV SRL cu sediul în județul BISTRITA NASAU
municipiul/orașul/comuna BISTRITA sectorul/satul _____
cod poștal 4400 strada ZORELELOR nr. 2A bl. _____ sc. A et. _____ ap. 7

Înlocuit Maiaicu Sabina/2cx

CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ
CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA
AUTORIZAȚIE

*Nerespectarea termenilor a documentației - vizată spre neschimbare - (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50 /1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI ESTE DE 6 luni/zile de la data
emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data începerii
efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde
pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi anexa 3 la Norme metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a
autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi anexa 4 la Norme metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună
dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre
neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata
execuției lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri,
ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.),
să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul
autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a
mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele
care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungire
valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației
de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i
revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare
teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile
de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de
execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
Vasile Moldovan

DIRECTOR
Rus Alexandru



SECRETAR,
Gastone F. Barc

ȘEF SERVICIU
Pop Monica

Taxa de autorizare în valoare de lei 50 a fost achitată conform chitanței nr. 0028912
din 6/3/2008

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 17.06.2008 însoțită de 4

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRITĂ-NĂȘĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ

Prin:

Nr. 1411 din 29.06.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESLINȚARE

Nr. 651 din 29.06.2005

În vigoare de la data de:

SC. ALFA GRUP SRL reprezentată prin Dl. Stoica
Doroftei

de domiciliu în județul BISTRITĂ-NĂȘĂUD municipiul BISTRITĂ
sectoarele STRAMBA nr. 2 bl. sc. et. ap.
cod poștal 4400
înregistrată la nr. 1411 din 29.06.2005

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50-1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
cu modificările și completările ulterioare, se:

A U T O R I Z E A Z Ă :

ELABORAREA PLANURILOR DE CONSTRUIRE/DESLINȚARE pentru:

EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M+U
DESTINAȚIA DE SEDIU ADMINISTRATIV ȘI DEPOZIT.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BISTRITĂ-NĂȘĂUD
municipiul BISTRITĂ sectorul sc. et. ap.
cod poștal 4400 strada STRAMBA nr. 2 bl. sc. et. ap.
înscrisul cadastral: 01/342, cadastral 55, s. 7557, x
suprafață cadastral: 2.992,693,536 lei.
În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC) - deslințare (PAD)
elaborat de arh. GABRIEL ION cu sediul în județul BISTRITĂ-NĂȘĂUD
municipiul BISTRITĂ sectorul sc. et. ap.

Nevozia este parte integrantă din prezenta documentație, însoțind și completând documentația de proiectare, fiind însoțită de următoarele documente:

- planșă de sinteză a documentației - vizată spre deschițare - însoțită de avizelor și acordurilor obținute;
- costul de construcție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- planșă de autorizație de construcție.

12 lunile de la data
încheierii contractului de executie autorizată.
24 lunile calculata de la data începerii
întregii durată de executie a lucrărilor autorizate.
12 lunile de la data

* Se amână data însușirii documentului.

1. Sa pastreze pe pânză în perfectă stare - autentică și documentară vizată spre descoperire, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata timpului în care pe pânză va lucra.

4. să respecte condițiile impuse de utilizare, să păstreze integritatea și valoarea culturală națională.

...sa de demare constructiile pe care le-am...

la finalizarea exercițiilor lucrărilor, să monteze la vedere vizibil "Paneoul de identificare a investiției".

...înaintea încheierii, să ceră pupin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizărilor.

... și celelalte obligații de plată ce-i revin în baza prezentei hotărâri.

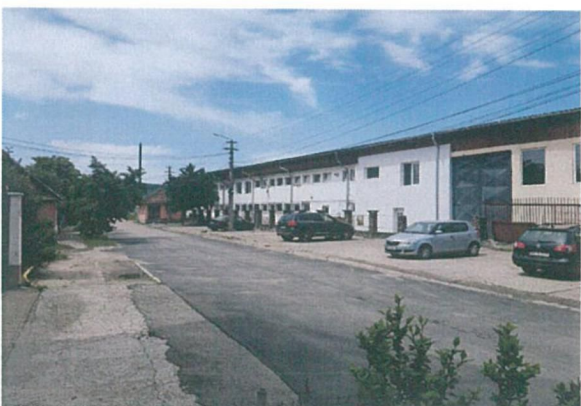
SECRETAR

DIRECTOR

Rus Alexandru
Pop Monica

[illegible]

7.2. Fotografii – teren pe care este edificat sediu administrativ + depozit



7.3. Extras din analiza de piata – comparabile vanzare teren

170.000 EUR

56,67 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Caracteristici

Suprafață teren:	3000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal	1 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	50	Construcție pe teren:	Nu

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

OFERIM SPRE VANZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 30 ARII : Zona libertatii , str. Simpozionului .
Front stradal 50 ml. Toate utilitatiile pe teren.

Teren pretabil pentru constructii blocuri, hale industriale, spatii comerciale/birouri etc.

Se poate vinde si parcela de minim 10 Aarii(6.000 eur/ar)

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bistrita/central/teren-constructii-de-vanzare-X9KL13004>

Comparabila 1

Teren, langa pasarela din jos

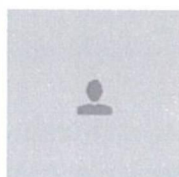
Bistrita, bistrita nasaud



Descriere Proprietate

Saphir Imobiliare ofera spre vanzare 5 arii teren intravilan langa pasarela noua din josul orasului, cu toate utilitatile, lungime de 30,50 mp si latime de 15 mp.
Pret 26.000€, usor negociabil!

Agent Imobiliar



Adina Szekely

Mobil:

0756247934

Profil Complet >

Nume *

Email *

Mesaj *

<http://saphirimobiliare.ro/property/teren-langa-pasarela-din-jos/>

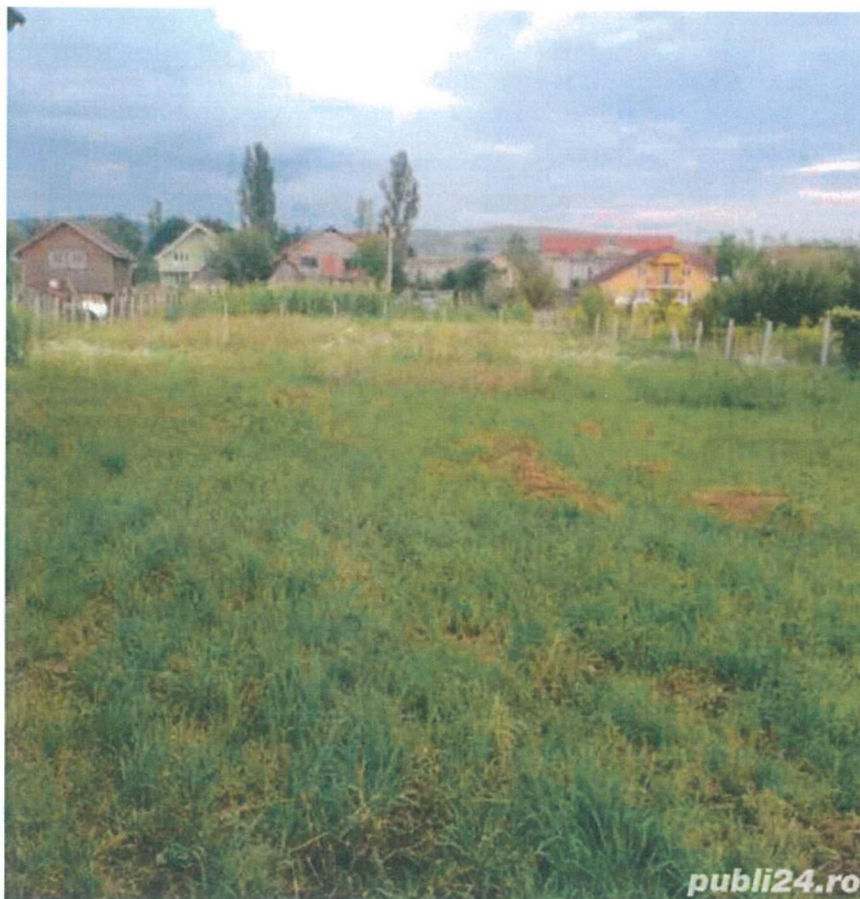
Comparabila 2

Teren str. dinu lipatti

Bistrita-Nasaud, Bistrita [Vezi pe harta](#)

7 000 EUR

Valabil din 07.06.2020 08:48:22



Specificatii

Accept schimburi	da	Suprafata terenului	500,0 m ²
Front stradal	24	Destinatie	Rezidential
Latime drum acces	1	Amenajare strazi	Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, ...	Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati...
+		+	

Descriere

Direkt imobiliare vinde 11,5 Ari teren intravilan ,zona Dedeman strada Dinu Lipatti. Toate utilitatile la front. Pret 7000 mii €/ ar. Pret total 80500 mii €

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-str-dinu-lipatti/61g59hidied473581009g703hi61d930.html>

Comparabila 3



< > 01 06

Fotografie mare

Vanzator



Teren

Pe site din li

Anunturile t

075 342 6684

Loc de intalnire

📍 Bistrita, judet Bistri



Teren intravilan Zona Dedeman

37 000 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

NESPR

până la
130
CAPSULE
DE CAFEĂ

Descriere

Vand/schimb, 2 loturi teren intravilan

-lot 3 suprafata 626 mp2

-lot 8suprafata 611 mp2

-strada Corneliu Botos/Dinu Lipati,cu toate utilitatile.

-Pretul este pe parcela.

Anunt edaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
disponibila pentru Android, iOS

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-dedeman-IDafAOZ.html#eaef320a9e>

Comparabila 4

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de vânzare prin licitație publică a imobilelor proprietate privată a municipiului Bistrița și/sau de achiziție a unor bunuri imobile

Se aprobă,
Primar
Ioan TURC

PROCES-VERBAL nr. 58175/07.07.2021



Încheiat azi 07.07.2021, la sediul Primăriei municipiului Bistrița, ocazia analizării ofertei depuse de către domnul Nagy Istvan și stabilirii prețului de vânzare a cotei de 93/3363 părți teren, proprietate privată a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Strâmbă nr. 2, teren afectat de construcția proprietatea domnului Nagy Istvan

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de vânzare prin licitație publică a imobilelor proprietate privată a municipiului Bistrița și/sau de achiziție a unor bunuri imobile numită prin Dispoziția Primarului municipiului Bistrița nr. 26/26.01.2021, în următoarea componență:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Domnul Sorin HANGAN - Viceprimar
Primăria Municipiului Bistrița | - președinte; |
| 2. Domnul Vasile MARINA - director executiv
Direcția Patrimoniu | - membru titular; |
| 3. Doamna Alina IONESCU - șef serviciu Serviciul Administrare
Domeniu Public și Privat - Direcția Patrimoniu | - membru titular; |
| 4. Doamna Alina Mihaela ȘERBAN- Consilier
Direcția Patrimoniu | - membru titular; |
| 5. Domnul Tudor Mihai VLAD - consilier juridic
Direcția Administrație Publică, Juridic | - membru titular; |
| 6. Doamna Sorina ASTALOSZ - Șef serviciu
Agenția Finanțelor Publice a județului Bistrița-Năsăud | - membru titular; |
| 7. Doamna Gabriela ȚIFREA - Inspector - Serviciul Administrare
Domeniu Public și Privat - Direcția Patrimoniu | - secretar. |

a procedat azi 07.07.2021 la analizarea ofertei depuse de către domnul Nagy Istvan conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Cîrcu Cristian în vederea cumpărării cotei de 93/3363 părți teren, proprietate privată a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Strâmbă nr. 2, teren afectat de construcția proprietatea acestuia.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.138/02.09.2004, s-a aprobat concesionarea directă a cotei de 93/3363 mp teren, proprietatea privată a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Strâmbă nr. 2, U.T.R. 19, în favoarea SC "ALSA GRUP" S.R.L. Bistrița pentru extindere construcții existente, cu destinația de sediu administrativ și depozit, fiind încheiat în acest sens contractul de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004 cu această societate pentru o perioadă de 49 de ani. În baza contractului de concesiune mai sus menționat, societatea a executat investițiile pentru care s-a acordat concesiunea, conform Autorizațiilor de construire nr.14111/631/29.06.2005 și nr. 35351/643/18.06.2008 eliberate de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.177/41986/24.08.2009 întocmit de către comisia de recepție.

Deoarece societatea ALSA GRUP S.R.L. a intrat în procedura falimentului, lichidatorul judiciar a procedat la vânzarea construcției, proprietatea societății edificată pe cota de 93/3363 părți teren, fiind transmis implicit și dreptul de concesiune în favoarea domnului Nagy Istvan în calitate de cumpărător, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr.1528/2019. La solicitarea noului proprietar s-au modificat părțile contractului de concesiune nr.20964/455/15.10.2004, încheindu-se în acest sens actul adițional nr. 2 la acest contract.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 12960/21.02.2020, domnul Nagy Istvan solicită cumpărarea cotei de teren afectată de construcția proprietate, fiind depuse ulterior completări la dosarul de cumpărare, la această dată dosarul de cumpărare este complet, fiind depuse toate documentele necesare.

Conform raportului de evaluare al prețului de circulație întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Cîrcu Cristian, valoarea de piață estimată a cotei de 93/3.363 părți teren este de 24.400 lei, fără TVA, echivalentul a 5.000 euro, respectiv 53,76 euro/mp, calculată la cursul valutar de 4,8744 lei/euro din data de 05.02.2021.

În urma analizării prețului prevăzut în raportul de evaluare sus menționat și a prețurilor de vânzare practicate în zonele adiacente, comisia are următoarele observații:

Bonumio a analizat raportul de evaluare și comparările acestuia cu oferta de vânzare publicată pe site-uri de specialitate astfel: teren zona Libertate: 58,64 euro/mp teren zona Ligeti: 73 euro/mp și astfel propune ca preț de vânzare: 73 euro/mp, reprezentând valoarea maximă plătită zonei identificate.

Astfel, se propune ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de 73 euro/mp, 6489 euro, respectiv 33.450 lei, calculată la cursul euro de 4,9270 din data de 07.02.2021 la care se adaugă TVA.

Prețul se va achita astfel:

- în lei, integral sau în maximum 12 rate lunare, cu un avans minim de 30% din valoarea stabilită, la care se adaugă dobândă de 4%/an. Ratele se vor achita lunar, cu scadența în ultima zi a lunii pentru luna în curs, iar în caz de întârziere la plată se vor calcula penalități de 0,3% pe zi de întârziere.

Cheltuielile notariale se suportă de către cumpărător.

Alte completări:

COMISIA

1. Sorin HANGAN

2. Vasile MARINA

3. Alina IONESCU

4. Alina ȘERBAN

5. Tudor Mihai VLAD

6. Sorina ASTALOSZ

7. Gabriela ȚIFREA

GȚ/2ex.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA ADMINISTRARE FOND IMOBILIAR

Nr. 20964 din 15.10 2004



Adm. judiciară S.C. ULTRALEX IPURL
str. Subcetate Nr. 9.
d-va dr. ADELA FICIOR.

0426/140668

CONTRACT DE CONCESIUNE

0422/334566. Nr. 455 din 15.10. 2004

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între Primăria municipiului Bistrița, reprezentată prin ing. Vasile Moldovan - primar, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr.6, telefon 221768, fax. 231046, numită în continuare concedent și SC "ALSA GRUP" SRL cu sediul în Bistrița str. Strâmbă nr. 2 tel./fax 0740/159449 înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. Jo6/216/2001 Cod fiscal R 4563562 cont nr. RO 43 BTRL 0060 1202 2406 23XX deschis la Banca Transilvania Bistrița reprezentat prin Stoica Doroftei, cu domiciliul în Bistrița, str. Alexente Sever, nr. 2/B/13, telefon 0740/159449 denumită concesionar.

În baza Hotărârii nr. 138/02.09.2004 a Consiliului local al municipiului Bistrița și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 215/2001, legea administrației publice locale, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a cotei de teren proprietatea privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 93/3363 mp din terenul situat în Bistrița, str. Strâmbă, nr. 2, U.T.R. 19, pentru extinderea construcției existente, identificat în CF Bistrița nr. 334, nr. top. 7551/8 și 7552/8.

ART.2. - Terenul precizat la art.1, se predă de către concedent pe baza de proces-verbal de predare primire.

CAPITOLUL III - TERMENUL CONTRACTULUI

ART.3. - Durata concesiunii este de 49 ani conform prevederile art. 4 din Hotărârea Consiliului local nr. 138/02.09.2004 al municipiului Bistrița, începând cu 5.09.2004, în condițiile stipulate în prezentul contract.

...///...

CONFORM CU ORIGINALUL
MARINA VASILE
DIRECTOR EXECUTIV



CAPITOLUL IV – PREȚUL CONCESIUNII

ART.4. – Concesionarul va vărsa în contul concedentului o redevență de 1395 Euro/an, așa cum este prevăzută în Hotărârea Consiliului Local nr. 138/02.09.2004 al municipiului Bistrița, art. 3(1) care se face venit la buget.

CAPITOLUL V – MODALITĂȚI DE PLATĂ

ART.5. – Redevența se plătește anual în avans până cel mai târziu la 31 martie a fiecărui an.

Pentru perioada 15.09.2004 - 31.12.2004 redevența este în sumă de 406,50 Euro, și se va achita în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

ART.6. – Suma prevăzută la art.5 se va plăti prin ordin de plată sau în contul concedentului nr. **RO86TREZ 10121220207XXXXX**, deschis la municipiul Bistrița sau la casieria Primăriei municipiului Bistrița.

ART.7. – Întârzierile la plata a taxei de concesiune se vor penaliza în cuantum de 0,4% pentru fiecare zi de întârziere, iar dacă întârzierile depășesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesiunii.

ART.8. – Concesionarul va face dovada plății taxei de concesiune prin prezentarea copiei documentului de plată (chitanței sau ordinului de plată) cu care s-a achitată taxa de concesiune la Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, cam 55.

CAPITOLUL VI – ÎNCETAREA CONCESIUNII

A. Încetarea concesiunii prin retragere.

ART.9. – Concesiunea se retrage și contractul se reziliază de către concedent în cazul în care concesionarul nu a plătit la termen suma de plată a unei despăgubiri în sarcina concesionarului, în situația în care concesiunea este în vigoare și respectă obligațiile asumate prin contract.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început lucrările la obiectivul de investiții în termen de 6 luni de la data concesiunii.

Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea întregului concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea este în deplin drept după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare dacă, în această perioadă, concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile.

B. Încetarea concesiunii prin renunțare.

ART.10. – Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care obiectivele, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau expirarea ei după funcționare.

Intenția de renunțare se aduce la cunoștință concedentului cu 6 luni înainte de expirarea termenului de funcționare. În acest caz concesionarul este obligat să achite toate datoriile.

...///...



ART.11. - În caz în care concesionarul nu a început executarea termen de 6 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o rețineră din partea concesionarului.

ART.12. - În cazul încetării concesiunii din cauzele prevăzute la art. 9, 10, 11, 13 14. concesionarul are următoarele obligații:

- să predea concedentului documentația tehnică referitoare la obiectul de investiții ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat;
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terț sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în toate drepturile prevăzute;
- să prezinte concedentului toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita opțiunea;
- să prevadă, în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu edificatele proprietatea concesionarului, pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin concendent, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

ART.13. - Încetarea concesiunii la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a unului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata se face fără plata vreunei despăgubiri.

ART.14. - Forța majoră exonerează de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce îi revin, cu mențiunea că, prin forță majoră se înțelege orice eveniment produs independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și îndeplinească total sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor respective de către organele competente, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că, nici una din părți nu va pretinde penalități s-au despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu și-a îndeplinit obligațiile comunicării a suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor puse în contract.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a terenului concesionat, situație verificată și constatată de către o comisie legal constituită, părțile vor convenii asupra continuării sau încetării contractului.

CONFORM CU ORIGINALUL
MARINA VASILE
DIRECTOR EXECUTIV



CAPITOLUL VII – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART.15. – Concedentul are următoarele obligații:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească, prin împuterniciții săi, mersul lucrărilor de construcții pe terenul concesionat, calitatea lucrărilor, stabilirea termenului de punere în funcțiune, precum și respectarea celorlalte condiții contractuale;

- să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare, în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de 1 an de zile de la data încheierii contractului de concesiune, nu respectă termenul de punere în funcțiune.

ART.16. – Concesionarul are următoarele obligații:

- să realizeze lucrările în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a avizelor și acordurilor prevăzute în art. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare.
- să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele solicitate;
- să prevadă în actele juridice care le încheie cu terții o clauză specială la încetarea în orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va obliga să plătească concesionarului;
- concesionarul este obligat conform Ordonanței Guvernului nr.6/1996 să asigure și să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor, să primejduiască prin deciziile și faptele sale, viața, bunurile, și mediul;
- să achite taxa de concesiune prevăzută la art.4, 5 și 6 din prezentul contract;
- să transcrie în Registrul de publicitate imobiliară, în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii contractului, dreptul de concesiune pe terenul concesionat;
- subconcesionarea în tot sau în parte unei alte persoane a obiectului concesiunii este posibilă numai cu acordul scris al concedentului;

ART.17. - Repartiția bunurilor la încetarea, din orice cauză, a concesiunii:

- bunurile de retur (terenul) revin pe deplin drept, gratuit și liber de sarcini concedentului;
- bunurile de preluare (care aparțin concesionarului și au fost utilizate pe durata concesiunii) revin concedentului în măsura în care acesta manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

ART.18. – Prezentul contract reprezintă titlu de creanță de care Municipiul Bistrița se poate folosi pentru recuperarea debitelor de la concesionar în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.39/2003.

...///...

CAPITOLUL VIII – LITIGII

ART.19. – Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele de competență decedătoare.

ART.20. – Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

CAPITOLUL IX – DISPOZIȚII FINALE

ART.21. – Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

ART.22. – Procesul verbal de predare primire a terenului, planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract privind concesiunea cotei de teren situat în Bistrița, str. trambă nr. 2, U.T.R. 19, în suprafață de 93/3363 mp, s-a încheiat în 3 exemplare, și infozi 15.10.2004 și conține 6 file.

cială pri
l se va s

nr.60/

diilor s

liul;

al contr

en de

esionare

com

siunii:

ibere d

izate d

are ac

ul plă

care p

oncesi

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,

DIRECTOR EXECUTIV,

ADMINISTRATOR,

Vasile Moldovan

Marina Vasile

Stoica Doroftei



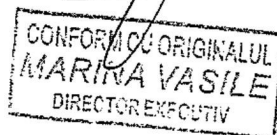
[Handwritten signature of Marina Vasile]

SEF SERVICIU,

Grapini Rodica



[Handwritten signature of Stoica Doroftei]



OFICIUL JURIDIC,

[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
DIRECȚIA ADMINISTRARE FOND IMOBILIAR
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 336/6 din 30.01.2008

02

ACT ADIȚIONAL nr. 1
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 20.964/455/2004

Încheiat între Primăria Municipiului Bistrița, reprezentată legal prin domnul Primar ing. VASILE MOLDOVAN, având cod fiscal 4347569, telefon 0263/224706, cont nr. RO49TREZ1015004xxx000095 deschis la Trezoreria municipiului Bistrița în calitate de locator, și SC „ALSA GRUP” SRL cu sediul în Bistrița, str. Strâmbă, nr. 2, telefon/fax 0740/159449, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. xxx, cod unic de înregistrare R4563562, cont nr. RO43BTRL0060120224062, deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Stoica Doroftei cu domiciliul în Bistrița, str. A. Sever, nr. 2/B/13 în calitate de locator, a intervenit prezentul act adițional.

Art.1. - Conform anexei la Hotărârea nr. 228/29.11.2007 a Consiliului local al municipiului Bistrița, redevența în sumă de 1.395 EURO/an care a fost stabilită în contractul de concesiune nr. 20.964/455/2004, pentru suprafața de 93/3.363 părți teren, s-a transformat în suma de 5.667,88 lei/an, stabilită la cursul de 4.0630 lei/EURO din data organizării licitației. În urma indexării sumei menționate cu rata inflației de 6.57%, rezultă pentru anul 2008 suma de 6.040,26 lei/an pe care o veți achita prin ordin de plată la Trezoreria municipiului Bistrița, cont RO49TREZ1015004XXX000095 sau numerar la casieria Serviciului public municipal „Direcția Administrare Fond Imobiliar” din strada Gh. Șincai nr.2 – la etaj, cu termen de plată 31 martie 2008 pentru anul în curs.

Art.2. - Pe toată durata contractului de concesiune, redevența se va indexa anual cu rata inflației comunicată de Comisia Națională de Statistică.

Art.3. - Celelalte clauze contractuale cuprinse în contractul de concesiune rămân neschimbate.

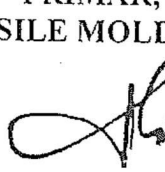
Art.4. - Prevederile prezentului act adițional semnat de ambele părți face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 20.964/455/2004.

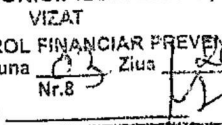
Prezentul act adițional s-a încheiat în 3 (trei) exemplare din care 2 (două) pentru locator și 1 (unul) pentru locatar.

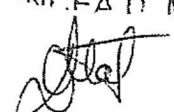
LOCATOR,

PRIMAR,
VASILE MOLDOVAN

DIRECTOR EXECUTIV,
MARINA VASILE


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
INSPECTOR,
BADIU MIHAELA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
VIZAT
PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
Anul 200 8, Luna 03, Ziua 20
Nr.8
Semnătura 

CONSILIER JURIDIC
VIZAT JURIDIC
CINCIA D. MATFI


Cl. 3ex.

LOCATAR,

SC „ALSA GRUP” SRL
Stoica Doroftei


SOCIETATE
BISTRITA


CONFORM CU ORIGINALUL
MARINA VASILE
DIRECTOR EXECUTIV

MUNICIPIUL BISTRIȚA
Nr. 112/16.12.2019

ACT ADIȚIONAL nr. 2/2019
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 20964/455/15.10.2004

Urmare cererii cu nr.93535/27.12.2019 a domnului Nagy Istvan înregistrată la Primăria municipiului Bistrița, a contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notar cu nr.1528/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Noului Cod Civil și ale Ordonanței De Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a contractului de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004 care are ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a cotei de teren proprietatea privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 93/3363 mp, situat în Bistrița, str. Strâmbă nr.2, U.T.R. 19, părțile de comun acord convin următoarele:

I. - CAPITOLUL I.-„PĂRȚI CONTRACTANTE”, se modifică și va avea următorul cuprins:

„Încheiat între:

Municipiul Bistrița, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, jud. Bistrița-Năsăud, cod fiscal 4347569, telefon 0263/224706, cont nr. RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, reprezentat legal prin **domnul Ovidiu Teodor Crețu-Primar**, în calitate de **CONCENDENT**,

și

DI. Nagy Istvan identificat cu seria nr. CNP cu domiciliul în , str. , nr. , sc. et. , ap. , jud. , în calitate de **CONCESIONAR**”.

II. - CAPITOLUL IV.-„PREȚUL CONCESIUNII”, se modifică și va avea următorul cuprins:

„**ART.4.** Redevența se plătește anual până la data de 31 martie a anului, pentru anul în curs. Pentru anul 2019 redevența se plătește până la data de 31.12.2019 și este în sumă de **1599,48 lei.**”

III. - CAPITOLUL V.-„MODALITĂȚI DE PLATĂ”, se modifică și va avea următorul cuprins:

„**ART.6.** Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin ordin de plată sau numerar, în contul concendentului nr. RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, sau la casieria Primăriei municipiului Bistrița.

ART.7. Neplata redevenței la termen autorizează pe concedent să perceapă penalități de întârziere de 0,036% pe zi, calculate la valoarea redevenței. Penalitățile pot depăși cuantumul redevenței.”

IV. - Celelalte clauze contractuale cuprinse în contractul de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004, rămân nemodificate.

V. - Prevederile prezentului act adițional semnat de ambele părți fac parte integrantă din contractul de concesiune nr. 20964/455/15.10.2004 .

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care 1 (unul) pentru Primăria municipiului Bistrița și 1 (unul) pentru concesionar.

CONCENDENT,
MUNICIPIUL BISTRIȚA,
prin
VICEPRIMAR,
Adrian Gelu MUTHI

Director executiv,
Vasile MARINA

Consilier,
Mihaela CORNEA

Consilier juridic,

CONCESIONAR,
NAGY ISTVAN



Întocmit,
Simona COJOCARIU

20.12.2019