

**S. TRANSMIXT® SA**

str. Crainimatului, 3, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
tel/fax sediu 0263-233459, 233037; Dispecerat. 0263-234904
web: www.tmxbn.ro; e-mail: office@transmixtbn.ro, office@tmxbn.ro



CS: 624.690 lei, RC: J/06/120/1991, CUI: RO 570362

IBAN: RO89 MIRO 0000 9066 6060 0101

PROCREDIT BANK

JAP + SP

Chia 9.07.

De la TRANSMIXT SA

Catre PRIMARIA BISTRITA

Subiect: scrisoare de intentie



Nr. 255 /08.07.2020

Codex 10/07

Subscrisa, S. TRANSMIXT® SA cu sediul în municipiul Bistrița, str. Crainimatului, nr. 3, persoana juridică înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bistrița Năsăud cu nr. J06/120/1991, cod fiscal RO 570362, reprezentată legal prin director general Melente Horoba, depunem prezenta

*A-nu Priccaia
13. 07. 2020*

SCRISOARE DE INTENTIE

Prin care ne aratam interesul pentru achizitia / concesiunea terenului situat in mun. Bistrita, str. Crainimatului (posibil la nr. 2) nr. cad. 81618 in suprafata de aproximativ 519 mp.

Mentionam ca aceste teren este situat intre proprietatea Transmixt si o alta proprietate si are o latura de 9 m. Din punctul nostru de vedere acest teren nu poate avea nicio utilitate in prezent, nici in viitor; in schimb, prin faptul ca este neintretinut acesta este doar un factor generator de balarii si creaza un aspect necorespunzator unui teren situat in zona A de impozitare a Bistritei.

In masura in care considerati oportun, va rugam sa initiati procedurile necesare in vederea incheierii unei tranzactii cu Transmixt pentru acest teren.

Anexat depunem un plan de cadastrare in zona.

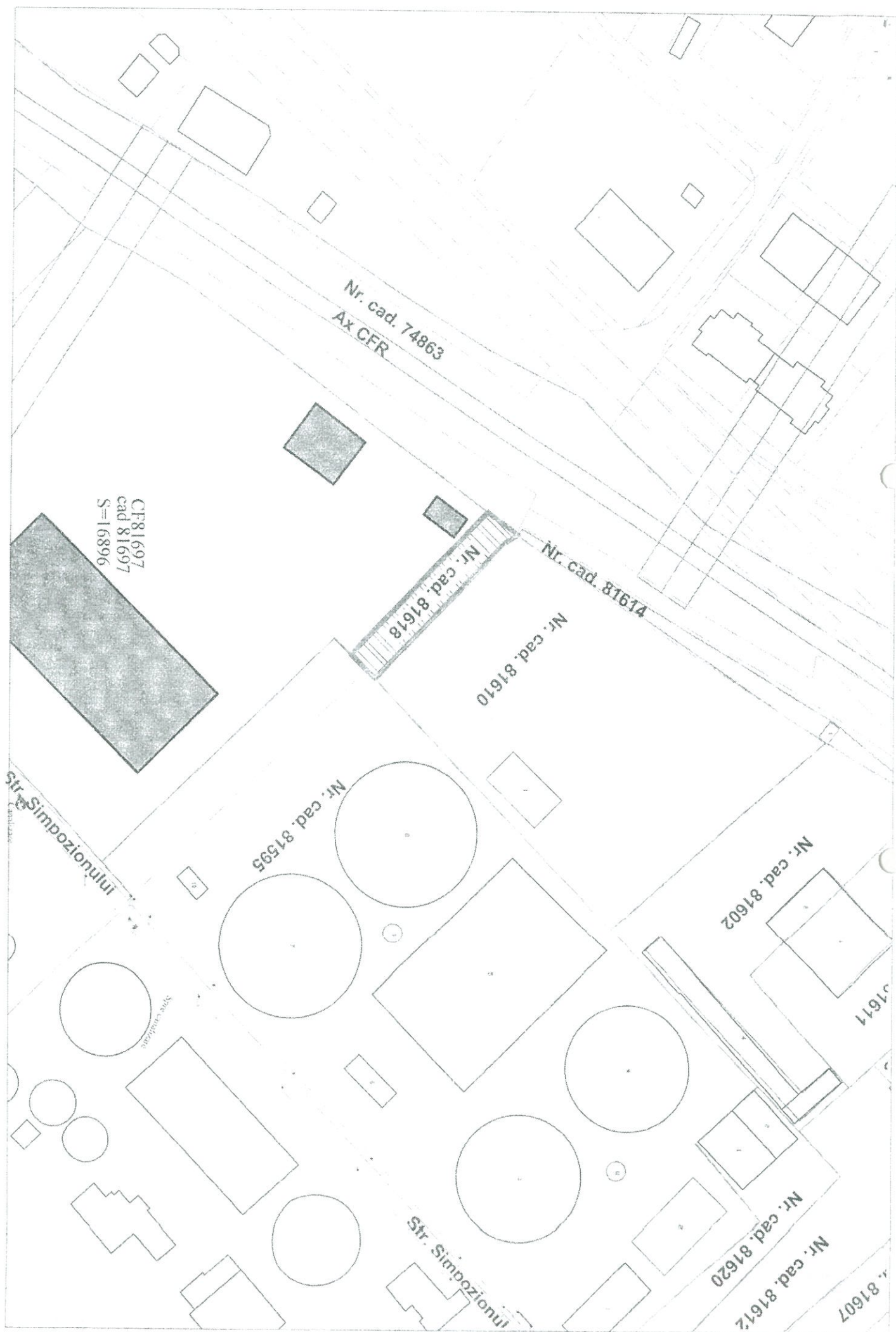
In speranta unui raspuns pozitiv, va multumim anticipat.

Cu deosebit respect,

Melente Horoba
Director general

**HOROBA
MELENTE**

Semnat digital de
HOROBA MELENTE
Data: 2020.07.08
16:30:24 +03'00'



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

se prelungește valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

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. 69243 din 25.09.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1569 din 02.10.2020

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare teren

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal -, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et. -, ap. , telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin **Primar Ovidiu Teodor Crețu**, înregistrat la nr. 69243 din 25.09.2020, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada Crainimătuului, nr. 1A, bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 81618 nr. cad/topo 81618

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, teren arabil cu suprafața de 519mp, proprietatea municipiului Bistrița, conform CF nr.51618.
- terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare și a zonei de protecție sanitară a stației de epurare.
- terenul nu face dovada unui drept de acces la un drum public

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosina actuala: teren arabil cu suprafața de 519mp
 - Destinație: conform PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr.136/2018, imobilul este situat în UTR 16-M2 subzona mixtă ce cuprinde instituții și servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltimea maxima de P+4 niveluri)
 - Înălțimea maximă admisă:15m. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: Smax parcela:500mp pt cladiri izolate si front stradal minim:20m. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. POTmaxim= 60%, CUTmaxim= 1,50 ADC/mp pt maxim P+2E si CUTmaxim= 2,50 ADC/mp pt maxim P+4E.Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
 - zona de impozitare A.
- Întocmit, Timocea Olivia

3. REGIMUL TEHNIC

-Documentație de urbanism în vigoare- PUG Bistrița aprobat prin H.C.L nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și Regulamentul Local de Urbanism aferent. Conform PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr.136/2018, imobilul este situat în UTR 16-M2 subzona mixtă ce cuprinde instituții și servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțimea maximă de P+4 niveluri);Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Utilizări admise:instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;servicii sociale, colective și personale;sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;lăcașuri de cult;comerț cu amănuntul;activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale. amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific. Utilizări interzise:funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu/peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;realizarea unor false mansarde;anexe pentru creșterea animalelor care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;construcții provizorii;instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ADC;depozitare en-gros;depozitari de materiale re folosibile;platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane;autobaze;stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; -case de vacanță. Parcela înscrisă în CF nr.81618 nu este construibilă, neîndeplinit toate condițiile PUG. Pentru orice altă intervenție se va solicita un alt certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: vânzare teren

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul **are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului** în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt

autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

- a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> Inspectoratul de Poliție
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> Direcția de servicii publice
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> Drumurile Naționale
<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> Acord Asociația de Locatari	<input type="checkbox"/> Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

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

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

☐ verificator ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii

☐ avizul studiu de insorire

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

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

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

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

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

PRIMAR,
Ovidiu Teodor Crețu



ARHITECT ȘEF,
Monica Pop

SECRETAR,

Floare Gaftone

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Bilegan Daniela Margareta

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

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN - 519 mp, nr. cad. 81618 - CF 81618
Loc.Bistrița, str. Crainimățului nr.1A



Proprietar: MUNICIPIUL BISTRIȚA
Destinatar: PRIMARIA BISTRIȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE
14-12-2020
Număr document 90907
Nr. file _____

Întocmit,

Membru titular ANEVAR
Carmen Laura OHMT



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan 519 mp - CF 81618" situat în municipiul Bistrița, strada Crainimătuului nr.1A, jud. Bistrița Năsăud.

Proprietatea supusă evaluării:

- Se compune din teren arabil în suprafață de 519 mp. Terenul este identificat cu număr cadastral 81618 și este înscris în CF 81618 Bistrița. Aparține domeniului privat al Municipiului Bistrița, cu suprafața de 519 mp-categoria de folosință arabil.
- Pe teren nu se află amplasate construcții. Terenul este liber de sarcini.
- Zona în care este amplasată proprietatea este zona mediană localității, pe str.Crainimătuului, nr.1A. Este situat în subzonă mixtă ce cuprinde instituții și servicii de interes general și echipamente publice și locuințe. Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare și a zonei de protecție sanitară a stației de epurare.
- Utilități: energie electrică sunt la aproximativ 20 m.

Proprietatea imobiliară subiect aparține Municipiului Bistrița/domeniu privat, conform încheierii de intabulare nr.12802/12.03.2018 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița Năsăud, Act normativ Legea nr.7/1996 emis de Parlamentul României și Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.125/27.08.2020, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Metodele de evaluare aplicate în prezentul raport au fost metoda comparațiilor. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

Scopul evaluării este vânzarea proprietății imobiliare ceea ce solicită o estimare a valorii de piață. Evaluarea în vederea stabilirii valorii de piață s-a făcut pentru dreptul deplin de proprietate.

Proprietatea a fost evaluată după ce s-a făcut inspecția acesteia pe data de 15 septembrie 2020 de către expertul evaluator Ohmt Carmen Laura în prezența reprezentanților proprietarilor. Evaluatorul nu a efectuat expertiză tehnică în detaliu și nici nu a inspectat alte părți ale terenului care sunt inaccesibile sau acoperite.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată, iar pentru opiniile exprimate în raportul de evaluare anexat își asumă întreaga responsabilitate.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Partea introductivă* (2) *Identificarea problemei de evaluat*—elemente de referință, în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (3) *Prezentarea datelor* — în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate (4) *Analiza datelor* — conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului (5) *Anexe* — conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport — documentația cadastrală, proiect autorizație construcție, fotografii etc.

Data efectivă a lucrării este 15 noiembrie 2020.

Cursul valutar BNR la data efectuării evaluării este următorul: 4,8715 lei/Euro.

Analizele și calculele întreprinse în cadrul prezentului raport de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificată mai sus, exclusiv T.V.A. este de:

103.154 RON, echivalentul a 21.175 EUR

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

15 noiembrie 2020



Membru titular ANEVAR
Carmen Laura OHMT
Leg.18281

DECLARATIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu Standardele Profesionale de Evaluare –IVS 103, subsemnata Carmen Laura OHMT certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu IVS-, respectându-se cerințele conținute în Codul Etic al profesiei de evaluator, aferente îndeplinirii misiunii.

Totodată s-au avut în vedere Ghidurile de Evaluare 2020, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoilor din România (ANEVAR).

Membru titular ANEVAR
Ec. Carmen Laura OHMT



REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

La solicitarea beneficiarului a fost supus evaluării, în scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare Teren Intravilan, amplasat în Bistrița, str. Crainimatului nr.1A, jud. Bistrița-Năsăud (suprafața de 519 mp) în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare.

În perioada 13-15 noiembrie 2020 s-au cules și prelucrat informații de piață și s-a finalizat raportul de evaluare privind valoarea de piață a proprietății.

Raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare IVS adoptate de ANEVAR și respectă Codul deontologic al evaluatorului.

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate pentru proprietatea ce aparține municipiului Bistrița, pentru a fi folosită în vederea vânzării.

Proprietatea imobiliară subiect aparține Municipiului Bistrița/domeniu privat, conform încheierii de intabulare nr.12802/12.03.2018 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița - Năsăud, Act normativ Legea nr.7/1996 emis de Parlamentul României și Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.125/27.08.2020, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Proprietatea teren aparține Municipiului Bistrița/domeniul privat, conform documentației cadastrale și extrasului de carte funciară nr.81618.

Cea mai bună utilizare a terenului s-a considerat a fi teren pentru construcții.

În elaborarea lucrării au fost folosite două metode obținându-se următoarele valori:

Metoda comparației vânzărilor

V_{teren metoda comparațiilor} = 103.154 lei (21.175 euro)

Nivelul valorilor estimate prin cele două abordări au fost reconciliate, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații)

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară la data de 15 noiembrie 2020 este cea determinată prin metoda comparației și este de:

103.154 lei, echivalent a 21.175 EUR

Valoarea a fost solicitată în lei și Euro. Valoarea conține TVA
(Cursul valutar luat în considerare a fost de 4,8715 lei/1 euro).

Membru titular ANEVAR
Ec. Carmen Laura Ohmt
Leg.18281



CUPRINS

Partea I - INTRODUCERE

SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4

Partea a II-a - IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

2.1. Identificarea clientului.....	7
2.2. Precizarea utilizării desemnate.....	7
2.3. Identificarea proprietății de evaluat.....	7
2.4. Identificarea drepturilor de proprietate.....	7
2.5. Scopul evaluării.....	8
2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia.....	8
2.7. Premiza evaluării.....	8
2.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	8
2.9. Modalități de plată. Moneda Raportului.....	9
2.10. Ipoteze și condiții limitative.....	9
2.10.1. Ipoteze.....	9
2.10.2. Condiții	10
2.10.3. Ipoteze și condiții suplimentare.....	11
2.11. Informații utilizate.....	11
2.12. Clauza de nepublicare	11
2.13. Responsabilitatea față de terți.....	11

Partea a III-a - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică.....	12
3.2. Istoricul proprietății.....	13
3.3. Tipul proprietății și definirea pieței.....	13
3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
3.4.1. Date despre localitate și aspecte socio-economice.....	13
3.4.2. Descrierea zonei.....	15
3.5. Descrierea Amplasamentului.....	16
3.5.1. Descrierea terenului.....	16
3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare.....	16
3.7. Analiză de piață.....	17
3.7.1. Starea pieței. Fapte curente.....	17
3.7.2. Oferta competitivă pe piața imobiliară	19
3.7.3. Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară	20
3.7.4. Analiza echilibrului.....	20

Partea a IV-a - ANALIZA DATELOR ȘI A CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare	23
4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	23
4.3. Cea mai bună utilizare a terenului construit.....	25
4.4. Concluzii CMBU	26
4.5. Abordări, alegerea metodelor.....	26
4.5.1. Abordarea prin piață.....	27

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

4.5.2. Tehnica extracției.....	28
4.6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	29
4.7. Calificările evaluatorului	30

Partea a V-a ANEXE

Date statistice detaliate, documente de proprietate, schițe, fotografii.....	30
--	----

Partea a II-a – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea clientului

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei municipiului Bistrița în calitate de solicitant și destinatar.

2.2. Precizarea utilizării desemnate

La solicitarea Primăriei municipiului Bistrița, jud. Bistrița Năsăud, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan - 519 mp, CF 81618, în scopul estimării valorii de piață adecvate, la data de 15.11.2020, în vederea **vanzării proprietății**.

2.3. Identificarea proprietății de evaluat

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară amplasată în intravilanul municipiului Bistrița, str.Crainimătuului nr.1A, în zona mediană localității Bistrița, județul Bistrița Năsăud.

Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Bistrița, înscris în CF Bistrița 81618.

Accesul la amplasament se face din drum de acces, amenajat (asfaltat). Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, fiind în apropiere de alte proprietăți industriale și rezidențiale.

Terenul nu este accidentat, nu are denivelari. Poluarea este redusă.

La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal și auto.

Utilități: electricitate se află la cca. 20 m.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, proprietăți industriale, rezidențiale.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Vecinătățile proprietății subiect sunt constituite din proprietăți private.

Accesul spre locurile de muncă, școli, magazine și biserici este facil. Stații maxi taxi sunt în apropiere.

2.4. Identificarea drepturilor de proprietate

A fost evaluat dreptul de proprietate aparținând Municipiului Bistrița - domeniul privat, asupra proprietății imobiliare din municipiul Bistrița, str. Crainimătuului nr.1A, județul Bistrița Năsăud, compusă din: teren intravilan, categoria de folosință arabil, situat în zona mediană, parcela cu nr. cad. 81618, în suprafață de 519 mp.

Proprietatea imobiliară subiect aparține municipiului Bistrița/domeniu privat, conform încheierii de intabulare nr.12802/12.03.2018 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița - Năsăud, Act normativ Legea nr.7/1996 emis de Parlamentul României și Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.125/27.08.2020, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Evaluatorul a avut la dispoziție și Extras de Carte Funciară pentru informare emis de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud nr.12802/12.03.2018.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

2.5. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii adecvate, în vederea *fundamentării deciziei de vânzare a proprietății*. Evaluarea se realizează pe baza Standardelor de Evaluare – ANEVAR 2020 a proprietății în vederea vânzării.

Metodologia de calcul a valorii de piață din prezentul raport a ținut cont de scopul

evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare - ANEVAR:

- IVS Cadrul general;
- IVS 101 Termenii de referință ai evaluării;
- IVS 102 Implementare;
- IVS 103 Raportarea evaluării;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 sunt compuse din ediția 2015 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2015), la care se adaugă Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2020, Glosarul IVS 2020 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2015, în interpretarea ANEVAR.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional IVS 1; valoarea de piață este baza evaluării

2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport de evaluare, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al vânzării, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 *Valoarea de piață –tip de valoare*.

Standardele Internaționale de Evaluare, agreeate ANEVAR, recomandă în IVS 1 pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

2.7. Premiza evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

2.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Proprietatea a fost inspectată de evaluator- Carmen Laura OHMT, la data de **15.09.2020**, data *inspecției*, aceasta nefiind și data de referință a evaluării (*data evaluării*).

Demersurile legate de informațiile cu date de piață și prelucrarea acestor informații s-au derulat în perioada 15.10.2020-25.10.2020, raportul de evaluare fiind redactat în forma sa finală la data de **15.11.2020**.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**.

Cursul valutar la data evaluării, 15.11.2020, conform BNR este de **1 Euro 4,8715 Lei**.

2.9. Modalități de plată. Moneda Raportului

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,8715 LEI pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de

cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.10. Ipoteze și condiții suplimentare

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții suplimentare, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.10.1. Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Nu am realizat o analiză detaliată a terenului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-

a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2. Condiții suplimentare

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;

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

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

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

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

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3. Ipoteze suplimentare

- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat **nr.81618**.

- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

- Opinia evaluatorului - trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.11. Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin Extras de Carte Funciară pentru informare prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Suceava și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

2.12. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

2.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, str. Crainimătuului nr.1A. Această zonă este considerată ca fiind o zonă mediană localității.

Accesul la amplasament se face din drum amenajat - asfaltat. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, fiind în apropiere de alte proprietăți industriale, rezidențiale, teren plan, fără denivelari. Poluarea este relativ redusă. La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal și auto din drum de acces local.

Utilități :electricitate se află la cca. 20 ml.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, proprietăți industriale, rezidențiale.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind "interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri" se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

Proprietatea imobiliară subiect aparține municipiului Bistrița/domeniu privat, conform încheierii de intabulare nr.12802/12.03.2018 a OCPI Bistrița - Năsăud, Act normativ Legea nr.7/1996 emis de Parlamentul României și Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.125/27.08.2020, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Este înscrisă în CF nr.81618 a localității Bistrița cu număr cadastral 81618 – teren intravilan, categoria de folosință arabil.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea subiect nu este supusă unor restricții sau limitări deosebite, restricții, servituți, leasing, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra proprietății amintite.

Dreptul de proprietate s-a considerat, deplin, valabil și marketabil, evaluarea realizându-se în ipoteza ca nu există sarcini.

Menționăm ca am luat cunoștință de aceste aspecte, pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar.

3.2. Istoricul proprietății

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Bistrița-Năsăud, loc.Bistrița, str. Crainimătuului, nr.1A, în planul I față de drumul de acces local. Această zonă este considerată ca fiind o zonă mediană localității.

Accesul la amplasament se face din drum amenajat-asfaltat. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare bună/energie electrică/apă, canal, cablu, termoficare. La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal și auto din drum de acces local.

Utilități: electricitate se află la cca.20 ml.

Proprietatea are acces la căile de transport în comun-maxitaxi. În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, proprietăți industriale, rezidențiale.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind "interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri" se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

Vecinătățile proprietății subiect sunt constituite din proprietăți private.

3.3. Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren intravilan situat în sector cadastral nr. 81618, parcela 81618 în suprafață de 519 mp, categoria de folosință arabil, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan* din municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor libere, localizată geografic în localitatea Bistrița.

3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

3.4.1. Date despre localitate și aspecte socio-economice

Date generale

Bistrița este situată într-o depresiune largă, înconjurată de dealuri cu culmi domoale și de înălțimi ce domină peisajul, străbătută de cursul văii Bistriței, de la care și-a luat și numele. Așezarea s-a încheșnat și s-a dezvoltat ca urmare a faptului că în regiunea din colțul de nord-est a Transilvaniei, intrată la începutul evului mediu între posesiunile regale, fundus regius, au fost instalați începând cu domnia regelui Géza al II-lea (1141-1161) al Ungariei, grupuri

de flamanzi, valoni, saxoni, bavarezi, care vor fi cunoscuți ulterior sub numele generic de sași, înzestrați prin Bula de Aur a sașilor din 1224, cu o serie de drepturi și libertăți care le-au conferit un statut social și economic privilegiat, proces care s-a petrecut după mijlocul secolului al XII-lea. Prima mențiune a localității datează din anul 1241 când codicele mănăstirii Echternach menționează între așezările distruse de către mongoli și „*oppidum Nosna*”, numele dat de către coloniști așezării întemeiate pe malul râului Bistrița. Ulterior s-a generalizat numele preluat de la localnici, Bistrița (Bistritz, Bezterce, Bystriche). Tot în acest an este amintit și în analele de la Erfurt și în lucrarea „*Carmen miserabile*” a călugărului Rogierius, captiv la momentul năvălirii mongole în Oradea.

Zona din care face parte terenul studiat este o zonă preponderent de proprietăți imobiliare de tip teren liber, industriale și rezidențiale.

Baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri normale, venituri medii.

Date specifice

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în sector cadastral nr.81618, parcela 81618 în suprafață de 519 mp, categoria de folosință arabil, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan* din localitatea Bistrița, județul Bistrița Năsăud.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip terenuri libere, situate în zona imobiliară mediană a comunei Bistrița.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul 4.5.1. *Abordarea prin piață*.

3.4.2. Descrierea zonei

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Bistrița Năsăud, municipiul Bistrița, zona mediană, în planul I față de strada principală. Această zonă este considerată ca fiind o zonă mediană localității.

Accesul la amplasament se face din drum amenajat, asfaltat. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, linga proprietăți industriale și proprietăți rezidențiale.

Poluarea este relativ redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare bună-en .electrică, apă, canal, termoficare, cablu-. La data inspecției accesul la teren se poate realiza auto și pietonal, din drum de acces local.

Relieful proprietății este relativ plan, iar forma parcelelor este regulată dreptunghiulară.

Utilități . electricitate se află la cca. 20 ml.

Proprietatea are acces la căile de transport în comun.maxitaxi.

Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mare, cca 0,6 km.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, proprietăți industriale și rezidențiale.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind “interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri” se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

Caracterul edilitar al zonei este de tipul terenuri libere, case unifamiliale cu regim de înălțime P, P+M, maxim P+4E, proprietăți industriale.

În această zonă se află:

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

- Rețea de transport în comun :la o distanță de aproximativ 0,5 km
- Unități comerciale sunt situate :la distanță medie, cca 300m,
- Unități de învățământ : la distanță medie, cca 700m
- Unități medicale : la distanță medie, cca 1 km

3.5.Descrierea Amplasamentului

3.5.1. Descrierea terenului

Ca urmare a deplasării în teren în vederea efectuării determinărilor preevaluatorii am constatat și consemnez următoarele:

- Suprafața terenului este de 519 mp conform măsurătorilor, așa cum reiese din acte.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară și are front la drum de acces cca 9 ml
- Terenul este relativ plan.
- Acesta se încadrează în categoria de folosință teren intravilan-arabil cea mai bună utilizare a acestuia ar fi de teren construit.
- Terenul este plan și neîmprejmuit .
- Proprietatea evaluată este încadrată scriptic în categoria de folosință arabil și cu siguranță cea mai bună utilizare a terenului, este de teren construit.





3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren în anul 2020 se stabilește anual, în sumă fixă pe metru pătrat de teren, diferențiat pe zone.

Impozitul pe terenuri în anul 2020 ,este anual și se datorează de către contribuabilii persoane fizice pentru terenurile proprietate personală, indiferent de locul unde acestea sunt situate și destinația acestora, precum și de persoanele care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative.

3.7. Analiză de piață

3.7.1.Starea pieței. Fapte curente

Piața imobiliară din municipiul Bistrița se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației , lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degenereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Trebuie subliniat că există piața imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregător pentru elementele de relansare.

În condițiile în care numărul de tranzacții finalizate este redus, prețurile cerute reflectă

încă o discrepanță între așteptările vânzătorilor și cele ale cumpărătorilor și nu sunt un indicator al valorii de piață a terenurilor.

În prezent, piața imobiliară din Bistrița se caracterizează prin stagnare și scăderi de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr. În același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în intravilan a fost destul de rezervat și în 2020.

Toate datele disponibile în piață arată o scădere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acesteia să poată fi măsurată cu precizie. Cu toate acestea, un indiciu important privind evoluția pieței este oferit de lichiditate (numărul de tranzacții), element puternic corelat cu prețurile.

Chiar dacă cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de restricțiile impuse pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, analizele de pe piața imobiliară arată doar o scădere moderată a prețurilor.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro relevă doar o scădere moderată a prețurilor locuințelor, ce nu a fost resimțită în toate marile centre regionale ale țării.

Piața de investiții imobiliare a crescut în România în prima jumătate a anului, în ciuda pandemiei, dar unele tranzacții majore au fost amânate sau chiar anulate. Investitorii activi în tranzacții cu terenuri au continuat să caute noi proiecte, potrivit raportului de piață al Colliers International, notează Mediafax.

Pe piața terenurilor, activitatea decurge în ritm aproape normal, iar unele tranzacții au fost finalizate chiar în perioada stării de urgență. Cea mai mare cerere pentru terenuri în primul semestru al anului a venit din partea jucătorilor din retail. Deși cererea pentru parcele de teren destinate marilor centre comerciale sau mall-urilor a stagnat, dezvoltatorii de parcuri de retail și proprietarii de magazine de tip big box au continuat să caute proiecte noi în toate orașele unde nu au o acoperire suficientă și care au o ofertă mai redusă de spații moderne de retail. Există inclusiv o nouă intrare în segmentul de retail de tip big box, care a prospectat piața de terenuri în vederea identificării de locații pentru magazine în perioada stării de urgență.

Cu toate acestea, câteva tranzacții mari, cu valori de peste 10 milioane de euro, care erau planificate a se finaliza în 2020, s-au blocat și ar putea să nu se mai întâmple în acest an, ci mai degrabă anul viitor, în cel mai bun caz. Dezvoltatorii de proiecte rezidențiale continuă să aibă apetit pentru achiziția de terenuri, deși sub nivelul din perioada 2018-2019, când au fost înregistrate valori record (prin urmare, mulți dintre ei au stocuri importante de teren în portofoliu); totuși, majoritatea rămân în căutare de oportunități, mai ales pentru consolidarea prezenței din jurul proiectelor actuale.

Oferta de terenuri rămâne substanțială și vine de la diferite categorii de vânzători, prezenți pe piață în ultimii ani. Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în aceasta perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care nu țin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care există în continuare. În plus, nu au existat încă active distress (la prețuri sub nivelul pieței

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

pentru o vânzare rapidă, din nevoia de a face rost de lichidități). Totuși, în timp, din cauza deteriorării climatului economic, pot apărea dificultăți financiare pentru anumite persoane sau companii, obligându-le să reducă prețurile pentru o vânzare accelerată.

În ceea ce privește nivelul prețurilor, consultanții Colliers International se așteaptă ca situația să rămână oarecum stabilă (cu posibile ajustări în jos doar în anumite cazuri), cu excepția unui scenariu în care lucrurile iau brusc o întorsătură negativă.

Prima jumătate a „anului pandemic” s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 408 milioane de euro în România, cu aproximativ 18% peste nivelul din primul semestru al anului 2019, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 86% din volum, potrivit raportului de piață al Colliers International pentru primul semestru al anului 2020

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară cu specificul rezidențial din zona mediană, a cunoscut în ultimile luni o evoluție similară celorlalte segmente și zone din localitate, urmând trendul descendent al pieței imobiliare în ansamblu prețurile spațiilor din zonă au scăzut cu până la 20 % comparativ cu maximile atinse în 2008.

Aria pieții – aria pieții imobiliare de tip teren intravilan analizată este locală și cuprinde, din punct de vedere geografic, zonele specifice subpieței terenurilor intravilane potențial construibile din municipiul Bistrița.

3.7.2. Oferta competitivă pe piața imobiliară din municipiul Bistrița

Segmentul rezidențial raportează creșteri ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri comerciale.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

- Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:
 - stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică - oferta este formată din circa 8 terenuri intravilane; Terenurile intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 20 -25 euro/mp;
 - proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) – există în număr ridicat
 - proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) – sunt.

Proprietățile imobiliare analizate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizareși utilități.

Ofertă proprietăți imobiliare în aria de piață:

Nr. crt.	Teren intravilan - adresa	Suprafață teren (mp)	Oferta (Euro/mp)
1	Bistrița, str. Armoniei	530,00 mp	25 €/mp
2	Bistrița, str. Dinu Lipatti	800,00 mp	60 €/mp
3	Bistrița, str. Armoniei	530,00 mp	35 €/mp

3.7.3. Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară din municipiul Bistrița

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriații sau clienții pe care îi va atrage.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 40-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 3-4 membri. În privința potențialului uman, se observă o creștere a numărului de locuitori ai zonei, printr-o mișcare a populației de la oraș spre zone periferice datorită atragerii acestora de terenuri libere construibile, situate în zone liniștite, spre iazuri, pădure, pentru construcții de locuire sau agrement și de terenuri situate în zone puternice de dezvoltare a comerțului și prestărilor de servicii, pentru privatizare.
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind medii. Foarte mulți dintre sucevenii din clasa de mijloc și-au construit în ultimii ani case în comunele marginase, de aceea, realizarea rețelilor de utilități, trebuie să fie o prioritate pentru autorități.
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedent;
- Grad de poluare: nivelul foarte redus al poluării.

3.7.4 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**.

În noile condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru locuințele vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la

prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (rezidențial sau comercial), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **25-30 euro/mp**.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

La nivelul zonei, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește terenurile libere, nici de un echilibru al acestora întrucât nu se efectuează tranzacții regulate și care să ofere suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Piața este conjuncturală.

Problema care afectează echilibrul pieței este dificultatea de finanțare a achizițiilor de proprietăți, în condițiile actuale în care rata dobânzii este încă ridicată, dar și datorită condițiilor economice actuale. Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. Se constată astfel, un dezechilibru al pieței, în favoarea ofertei, fără tendința de creștere în favoarea cererii.

Se poate aprecia ca această piață este oarecum "turbulentă", nu este eficientă, iar influențele pe care le are mediul economic asupra acesteia sunt greu de cuantificat. Astfel, influența modificărilor cursului de schimb Leu-Euro sau a altor modificări ale evoluției economice nu se reflectă liniar în evoluția pieței imobiliare care în unele perioade poate suferi chiar o scădere în contextul în care leul se depreciază, cea mai importantă influență fiind cea a stării economiei.

În aceste condiții, având în vedere și caracteristicile acestui tip de tranzacții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, în special în cazul acestui tip de proprietăți.

Piața imobiliară este încă în așteptare și staționare. N-o putem numi, la ora actuală, nici piață în declin deoarece pe o piață în declin diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și de o scădere a prețurilor.

Este totuși posibil - în opinia specialiștilor - ca după o perioadă de tatonare și așteptare, piața imobiliară să devină din nou activă, fapt care va depinde și de politica de creditare bancară în domeniul creditului ipotecar.

O piață imobiliară este ciclică caracterizându-se prin expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

Este dificil de estimat echilibrul pieței în condițiile lipsei tranzacțiilor coroborat cu un număr foarte mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (natura tranzacțiilor, licitații, falimente).

Piața imobiliară este sensibilă la factori politici și economici. Datorită instabilității monedei naționale vis-a-vis de valută, prețurile se stabilesc în valută atât la tranzacții imobiliare cât și la chirii și se achită în lei la cursul de schimb din ziua efectuării plății.

Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani a început să se contureze tot mai pregnant dorința de a evita mediul urban supra-aglomerat.

Piața imobiliară din jurul municipiului Bistrița pentru proprietăți imobiliare este mobilă, prețul fiind stabilit în funcție de cerere. Această piață este considerată ca fiind o piață activă sau piață a vânzătorilor, caracterizată prin cerere și prețuri în creștere. În ceea ce privește ciclul pe termen scurt, se poate afirma că dacă economia locală și cea a municipiului Botoșani poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă - ca proprietari de imobile - va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutarea unui refugiu. În ceea ce privește ciclul pe termen scurt se poate spune că acesta depinde de disponibilitățile bănești și costul creditului. Factorul care dezechilibrează raportul cerere - ofertă este dat de puterea scăzută de cumpărare pe care o are atât o mare parte din populație - în general, printr-un nivel de trai scăzut - cât și

evoluția generală a economiei naționale, neexistând suficiente mijloace bănești pentru achiziționarea unor case familiale de tip rural, pe lângă cele existente.

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate în prezentul raport, se caracterizează printr-un nivel al ofertei relativ mai scăzut raportat la o cerere constantă, fiind "dezechilibrat în favoarea ofertei".

Partea a IV-a- ANALIZA DATELOR ȘI A CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legale și fizice, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere următoarele **alternative**:

Utilizarea I – Locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, utilizată în scop rezidențial, cu suprafață teren ST=519 mp, aria utilă Au=169,00 mp și aria desfașurată Ad=172,00 mp. Soluția constructivă a clădirii: fundații continue sub pereți portanți din bca, structura de rezistență – pereți portanți din bca, acoperiș – învelitoare tip Lindab pe șarpantă din lemn, tâmplărie exterioră din PVC cu geamuri termopan, tâmplărie interioară din Pvc cu geamuri termopan, finisaje medii, utilități edilitare complete.

Rata de capitalizare pentru case de locuit unifamiliale constituie **5,50%** în cartier, conform tabelului de calcul al ratei de capitalizare.

Pentru gradul de neocupare procentul s-a calculat **8%**, din datele de piață conform cărora 1 lună proprietate este neocupată de chiriași.

Pentru cheltuieli procentul s-a calculat **6,5%**.

Din informațiile culese din teren pentru o proprietate imobiliară similară cheltuielile constau în: impozit în valoare, asigurare și reparații; suma cheltuielilor este de 804 Euro/an, ceea ce înseamnă 6,5% din VBE al proprietății.

Vreziduală teren = $V_{\text{prop.}}$ - Cost net reconstrucție

V reziduală teren = 6.300 Euro

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

Utilizarea II – Comercial, cu regim de înălțime P, cu suprafață teren ST=519mp, aria utilă Au=170,00 mp și aria desfășurată Ad=172,00 mp. Soluția constructivă a clădirii: fundații izolate sub stâlpi de rezistență și continui sub ziduri de închideri perimetrare. Structura de rezistență – cadre din beton armat cu închideri perimetrare din bolțari. Tâmplăria exterioară din PVC cu geam termopan. Tâmplăria interioară – uși din pvc. Acoperișul – învelitoare din tablă profilată pe șarpantă din lemn.

Rata de capitalizare pentru depozit constituie **10,00%** conform datelor de pe piață. S-a luat în considerare chiria percepută de **3 Euro/mp** în zona pentru un spațiu de depozitare similar.

Pentru calculul ratei de capitalizare pentru depozit s-au folosit formulele: $V_p = VNE/c$,

$VNE = \{[(Au \cdot Chiria) \cdot 12 \text{ luni}] \cdot \% \text{grad neocupare}\} - \text{Cheltuieli}$, $c = VNE/V_p$

Pentru gradul de neocupare procentul s-a calculat **10%**, din datele de piață conform cărora 3 luni proprietate este neocupată de chiriași.

Pentru cheltuieli procentul s-a calculat **10,00%**.

Din informațiile culese din teren pentru o proprietate imobiliară similară cheltuielile constau în: impozit, asigurare și reparații; suma cheltuielilor este de 756 Euro/an, ceea ce înseamnă 10% din VBE al proprietății.

Specificație criteriu	Utilizarea I	Utilizarea II
	Locuinta unifamiliala P+1E	Depozit
Utilizarea proprietății imobiliare	Rezidential	Comercial
Suprafața teren	519,00 mp	519,00 mp
Costul net al construcției, EUR/mp	318 €/mp	258 €/mp
Suprafața desfășurată a construcției	172,00 mp	172,00 mp
Costul net al construcției, EUR	54.736 €	44.470 €
Chirie lunară, EUR/mp	2 €/mp	3 €/mp
Aria utilă închiriată	168,00 mp	168,00 mp
Venit brut potențial/an, EUR	4.032 €	6.048 €
Grad neocup 8% rez, 10% com	400 €	500 €
Venit brut efectiv/an, EUR	3.532 €	5.548 €
Cheltuieli 6,5% loc., 10% depozit	230 €	554 €
Venit net din exploatare/an, EUR	3.302 €	4.994 €
Rata de capitalizare	5,50%	10,00%
Valoarea de piață a proprietății imobiliare, EUR	70.036 €	49.940 €
Valoarea reziduală teren, EUR	6.300 €	6.470 €
Valoarea reziduală teren, EUR/mp	36,62 €/mp	37,61 €/mp

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie Comercial cu regim de înălțime P deoarece are valoarea reziduală a terenului maximă – 37,61 EURO/mp.

4.4. Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 4.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construit spațiu comercial.

Din datele prezentate la capitolele 4.2 și 4.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare comercială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

4.5. Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate trei abordări:

1. *Abordarea prin piață* : a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

2. *Tehnica extracției*: valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Pentru estimarea valorii terenului s-a folosit tehnică alternativă- extracția de pe piață, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucției net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

4.5.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este pregătit pentru construire. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criteriile și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale	Integrale	Integrale
2	Restricții legale	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
3	Condiții de finanțare	Normale	Similare	Similare	Similare
4	Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
5	Condițiile pietei	Present	Actual	Actual	Actual
6	Localizare	Intravilan Median, str. Crainimătuului	Intravilan Median str. Armoniei	Intravilan Median, str. Dinu Lipatti	Intravilan Median, str. Armoniei
7	Caracteristici fizice				
A	Suprafața (mp)	519	530	800	530
B	Forma raport front/adâncime	Regulate	Regulate	Regulate	Regulate
C	Front stradal-aprox:	-	25	15	25
D	Topografie	plan	plan	Plan	Plan
8	Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	La 20 m/ da / da / da / da / nu	La 100/ da/ da / da / da / da	La limita /da / da / da / da / da	La 50 /da/ da / da / da / da
9	Zonare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai bună utilizare	Residential	Residential	Residential	Residential
	Preț total (EURO)		13.000	48.000	19.000
	Preț/mp (EURO)		25	60	35

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Intravilan Median mai slab	Intravilan median mai bun	Intravilan median mai bun
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	519	530	800	530
PREȚ de OFERTĂ/ VÂNZARE EUR		13.000	20.000	19.000
Prețul de OFERTĂ/ Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 25	€ 60	€ 35
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-1,2	-3,0	-1,7
Pret de vânzare ajustat		23,8	57	33,3
DREPTUL DE				

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€23,8	€ 57	€33,3
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€23,8	€ 57	€ 33,3
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€23,8	€ 57	€ 33,3
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 23,8	€ 57	€ 33,3
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 23,8	€ 57	€ 33,3
LOCALIZARE				
Localizare	Intravilan median, str. Crainimățului	Intravilan Median, str. Armoniei, mai slab	Intravilan Median, str. Dinu Lipatti, mai bun	Intravilan Median, str. Armoniei, mai bun
Ajustare unitara sau procentuala		+20%	-40%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		+€ 4,7	-€22,8	-€ 1,8
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 28,50	€ 34,20	€ 31,2

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	519	530	800	530
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-2,7 %	0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€0	-€ 1	€ 0
Formă,Front stradal -	regulată -0	regulata 25m	Regulată 15,00	Regulată 25,00
Ajustare unitara sau procentuala		5%	15%	5%
Ajustare totala pentru formă și front stradal		€1,4	€5,1	€ 1,5
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		+0%	0,0%	0%
Ajustare totala pentru topografie		+€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27,10	€ 26,4	€ 29,7
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / telefonie / alte)	La limita/0/nu/la 0/nu/nu	La limita/da/da/da/da/da	La limita/da/da/da/da/da	La limita/da/da/da/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		-0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,	€0	€0
Preț ajustare (EUR/mp)		€ 27,1	€26,40	€ 29,7
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara sau procentuala		+25,0%	+25,0%	+25,0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 6,80	€ 6,60	€ 7,4
Preț ajustat (EUR/mp)		€33,9	€ 33	37,1
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala		20,0%	20,0%	10,0%
Ajustare totala pentru cea mai bună utilizare		€ 6,78	€ 6,60	€ 3,7
Preț ajustat		€ 40,68	€ 39,60	€ 40,80
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 40,70	€ 39,60	€ 40,80
Ajustare totală netă	(absolut)	€15,7	20,4	€ -5,8
	(procentual)	62 %	-34%	23 %

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

Ajustare totală brută	(absolut)	€ 15,7	€-20,4	€ 5,8
	(procentual)	62%	34 %	23 %
Suprafață	519			
Opinie / mp	€ 40,8			
Valoare estimată EURO	21.175			
Valoare RON	103.154			
Curs valutar	4,8715			
Data evaluării	15 noiembrie 2020			

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate – teren în suprafață de 519 mp sunt următoarele:

1. Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile caomrabile sunt libere la vânzare. Astfel, ajustarea va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerate liberă la vânzare.

2. Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similar datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

3. Condiții de vânzare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de vânzare la piață, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

4. Condiții de piață

Ajustarea pentru condițiile de piață va fi -10%. Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de 5% a fost stabilit în baza datelor furnizate de proprietari. De altfel, explicația ar fi și logică, trendul pieței este în continuare în ușoară scădere, mulți cumpărători devenind foarte atenți la ceea ce cumpără, iar la teren neconstruit vânzătorii sunt mult mai dispuși a lăsa din preț decât la teren construit unde s-a investit multă muncă și bani.

5. Localizare

Se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

În cazurile analizate comparabilele A, B, C au localizare superioară față de proprietatea evaluate +10%, +20%, -10%

6. Suprafață

S-au efectuat ajustări pentru comparabilele, întrucât au suprafețe mai mari ca proprietatea subiect, iar din analiza de piață s-a constatat că terenurile care au suprafață mai mari se vând la prețuri unitare mai mici decât terenurile cu suprafețe mai mici. 0%, -2,7%, -0%

7. Deschidere

Un teren se consideră optim pentru o proprietate unifamilială, dacă raportul între lungimea de la fațadă/adâncime este situat în intervalul $\frac{1}{4}$ sau $\frac{1}{3}$. S-au efectuat ajustări pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea având un raport al laturilor superior față de cel al terenului evaluat. Pentru diferența dintre raportul laturilor proprietății subiect și raportul laturilor proprietății comparabile s-a estimat o corecție de 5%, -15%, -5% pentru un întreg (1/1).

Teren intravilan 519 mp, CF 81618, Bistrița

8. Utilități

Nu s-a aplicat o ajustare asupra comparabilelor A, B și C întrucât au aceleași utilități ca și proprietatea subiect. +10%, +10%, +5%.

9. Topografie

S-a aplicat o ajustare de asupra comparabilei A-0%.

10. Utilizarea terenului

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile nu au aceeași utilizare, ceea ce înseamnă ajustare 20%, 20%, 10%..

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustare brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **21.175 EURO (103.154 RON)**.

În consecință, valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este de 103.154 Lei.

Valoarea terenului estimată prin metoda comparațiilor directe

$V_{\text{unitară teren metoda comparațiilor}} = 40,8 \text{ EUR/mp (echivalent 198.75 Ron/mp)}$

$V_{\text{teren metoda comparațiilor}} = 21.175 \text{ EUR (echivalent 103.154 Ron)}$

4.6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

Metoda comparatiei vânzărilor

$V_{\text{teren metoda comparatiilor}} = 103.154 \text{ lei (21.175 euro)}$

Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare), **valoarea de piață a proprietății „Teren intravilan 519 mp” CF 81618**, situat în municipiul Bistrița, județul Bistrița Năsăud, str. Crainimătuului nr.1A, proprietatea municipiului Bistrița, la data evaluării (15.11.2020) este de 103.154 Lei, obținută cu abordarea prin metoda comparațiilor.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- *s-a ales valoarea rezultată din abordarea cu metoda comparațiilor, prin prisma datelor analizate ce au un grad ridicat de credibilitate, comparabilele fiind proprietăți cu caracteristici similare, cu amplasament alăturat, cu puține corecții și cantitate de informații corespunzătoare pentru analiză.*
- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de starea fizică a proprietății imobiliare, de destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

4.7. Calificările evaluatorului

Ec. Carmen Laura OHMT, este absolventa a Universității „Al.I.Cuza” – Iași. A urmat cursul: “Expert Evaluator De Proprietăți Imobiliare”, organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.



PARTEA a-V-a

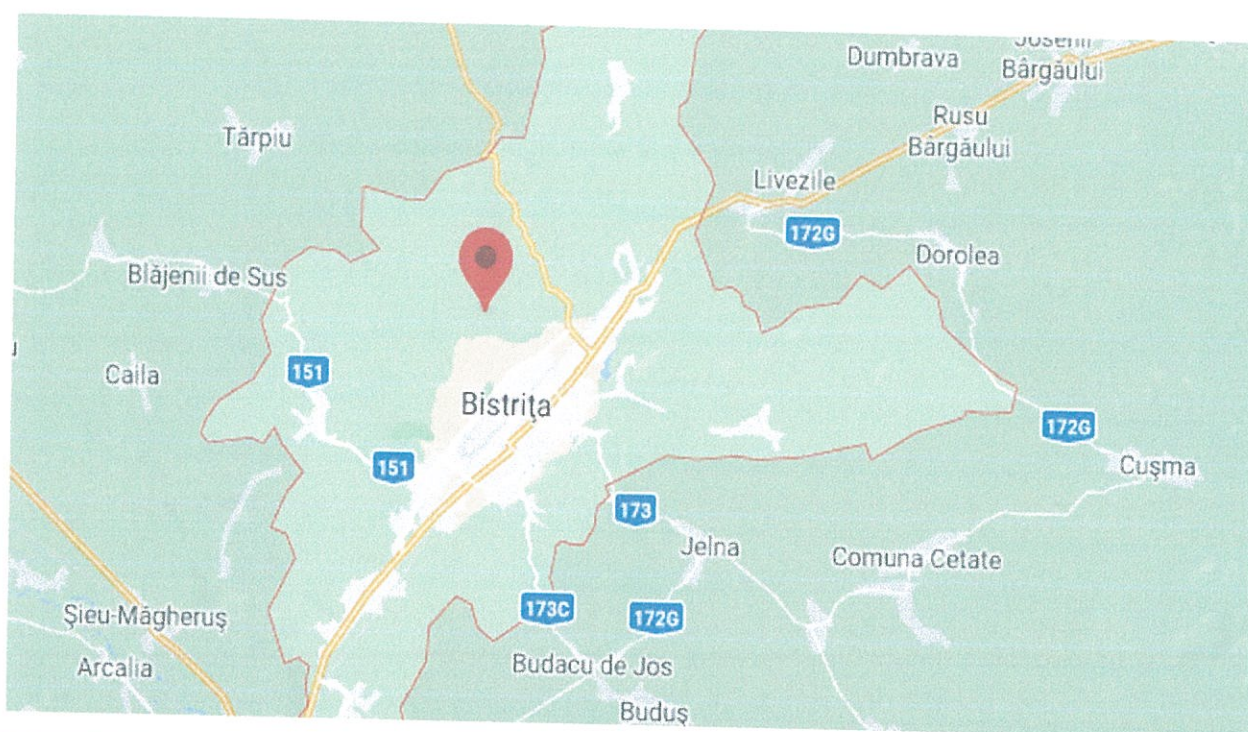
ANEXE





Teren intravilan Bistrița

Str. Crainimatului



Comparabila 1, 2

Teren intravilan Bistrița

1. Strada Olteni Sup 1144

Mp Preț 35Euro Mp

Toate utilitățile ,apa gaze curent Asfalt preț fix +Comision Agenție 1000Euro

2. Strada Armoniei

4 Loturi de cate 530 Mp fiecare ,lot deschidere 25 ml ,Strada de 8ml ,
iluminată,

Utilități ,apa gaze curent fibra optica Preț,13000Euro lotul +Comision Agenție
500Euro .

3.Strada Prunilor

Sup 780 Mp

Deschidere 35 ml

Accesul se face pe drum de 4 MI

Preț 14000euro

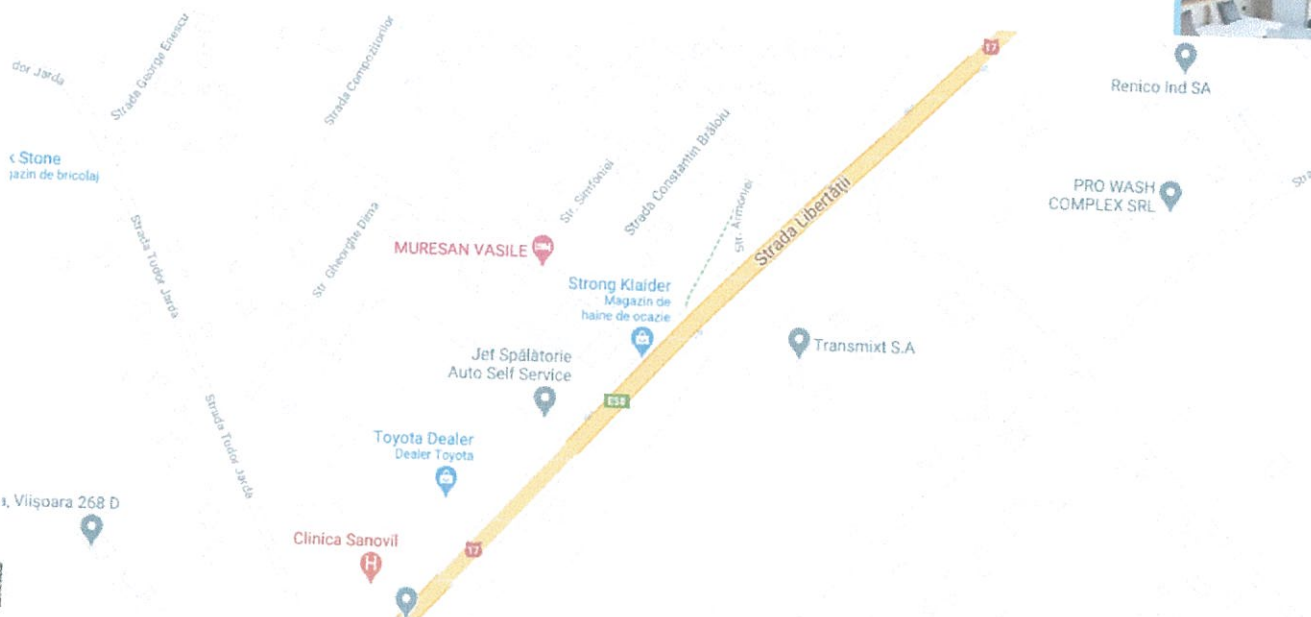
Comision Agenție 1000Euro

4.Teren Strada. Armoniei

Sup 530mp Deschidere 25MI

Utilități la 50 de MI , Apă Curenta ,Canalizare ,Gaze , Curent Electric .

Preț 19000Euro +Comision Agenție 1000Euro



comparabila 3




C Silviu


Pe site din mar 2015




0732 408 956




Bica
COMPANIE



0720011721



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUN



Teren intravilan str. Libertății



8 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **12 000 m²**

(P)Mercedes-Benz: **Nu pleci de la zero, ci cu 8.087 euro. In buzunar.**

Descriere

Teren intravilan cu CF. în suprafață de 12.000mp, acces din strada Libertății, deschidere la asfalt de 180m. Se poate vinde și parcelat.
Preț 8000euro/aria

Comparabila



48.000 €

Indicador introdus

Indicador introdus

1 / 6

7 zile în urmă

Proprietar

0732166316

Chat WhatsApp »

Teren intravilan Bistrița

Teren de vanzare in Bistrita

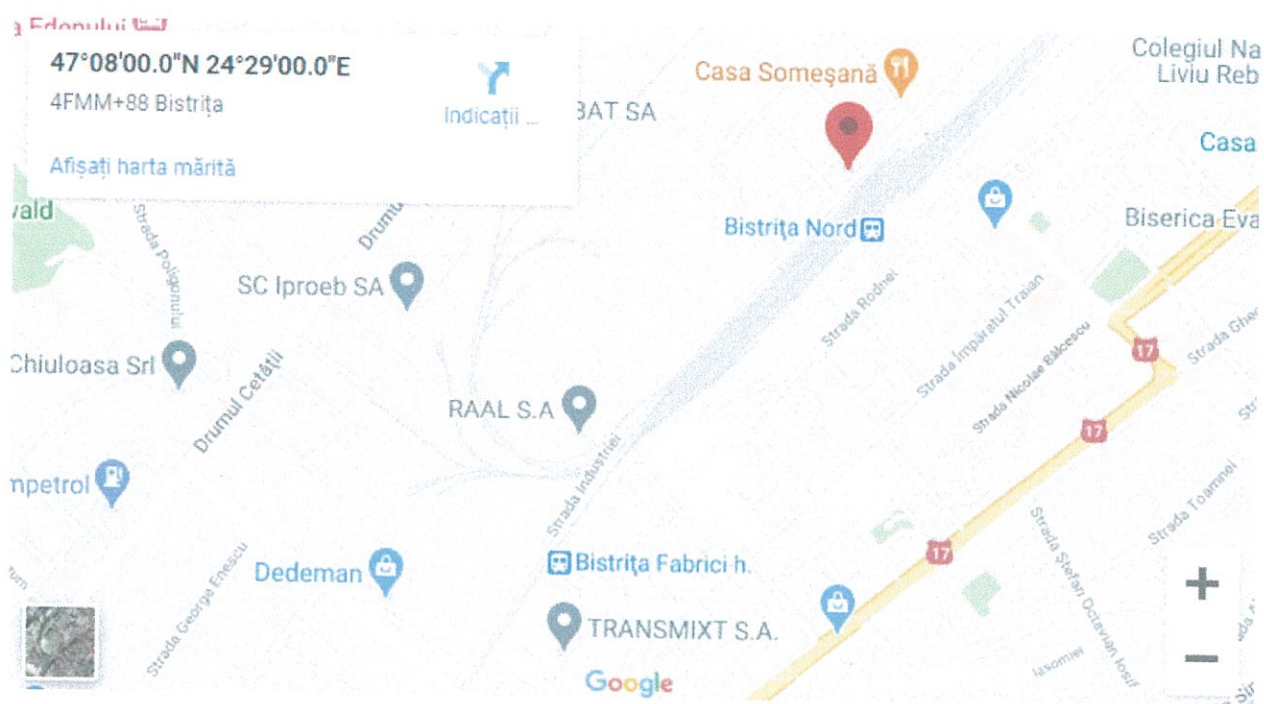
[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m²:	60 €	Deschidere stradala	14.5 m
Suprafață utilă	800 m ²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Vand 8 arii de teren pe strada Dinu Lipatti. Terenul este situat aproximativ in spatele statiei peo OMW, chiar pe strada Dinu Lipatti. Deschidere la drum aproximativ 14.5 metri, lungime proximativ 52 metri.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81618 Bistrița

Nr. cerere	43295
Ziua	17
Luna	09
Anul	2020
Cod verificare 100088257300	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81618	519	CO

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43295 / 17/09/2020		
Act Administrativ nr. HCL125, din 27/08/2020 emis de MUNICIPIUL BISTRITA CONSILIUL LOCAL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

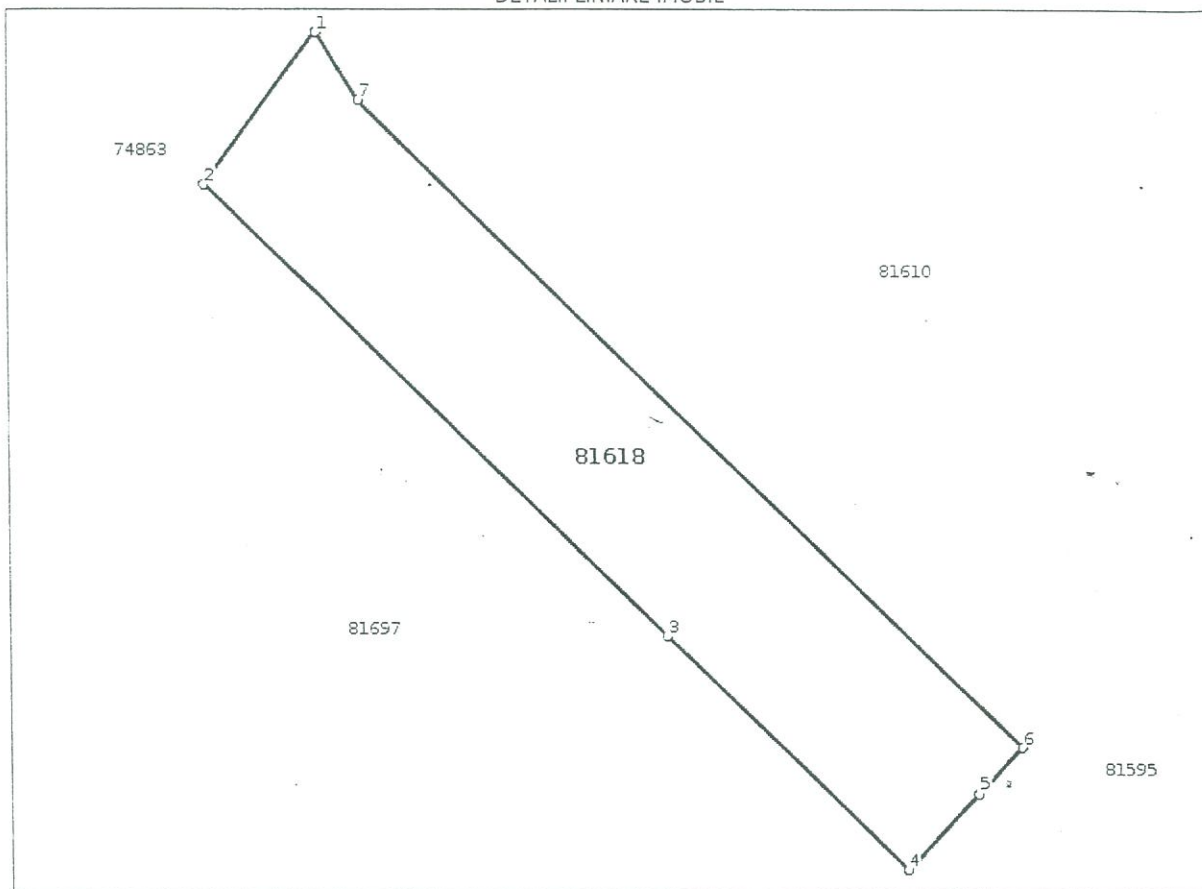
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81618	519	CO

* 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	arabil	DA	519	-	-	-	Sector 124, ID 108829

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	459.609,751 624.173,471	2	459.603,533 624.165,082	10.442
2	459.603,533 624.165,082	3	459.629,349 624.140,022	35.979
3	459.629,349 624.140,022	4	459.642,743 624.127,019	18.668
4	459.642,743 624.127,019	5	459.646,763 624.131,244	5.832

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	459.646,763 624.131,244	6	459.649,203 624.133,826	3.553
6	459.649,203 624.133,826	7	459.612,153 624.169,753	51.609
7	459.612,153 624.169,753	1	459.609,751 624.173,471	4.426

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

18-09-2020

Data eliberării,

18-09-2020.

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

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

Nr. cerere	12802
Ziua	12
Luna	03
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 81618 / UAT Bistrita

TEREN intravilan

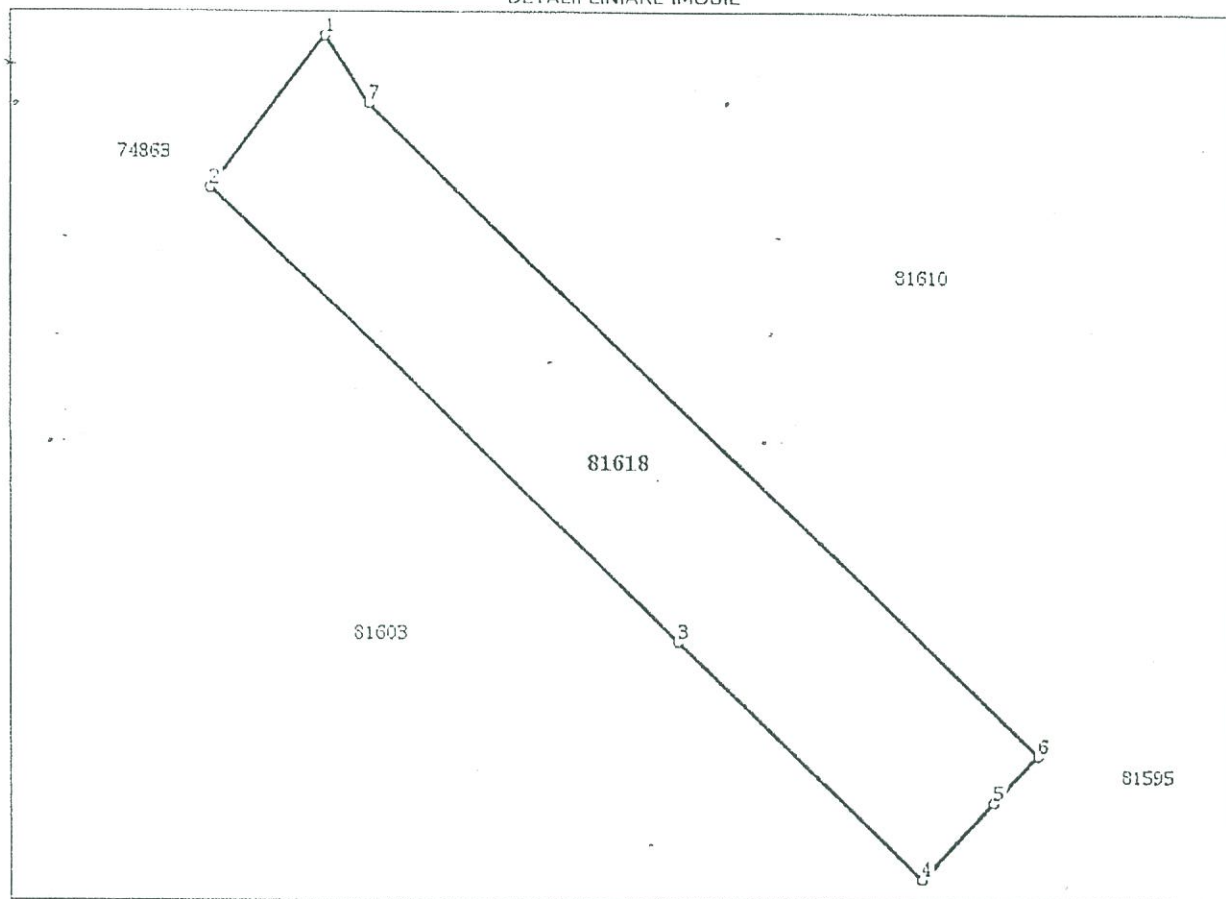
Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
81618	519	CO

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	519			Sector 124, ID 108829
	TOTAL:		519			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	459.609,751 624.173,471	2	459.603,533 624.165,082	10.442
2	459.603,533 624.165,082	3	459.629,349 624.140,022	35.979
3	459.629,349 624.140,022	4	459.642,743 624.127,019	18.668
4	459.642,743 624.127,019	5	459.646,763 624.131,244	5.832
5	459.646,763 624.131,244	6	459.649,203 624.133,826	3.553
6	459.649,203 624.133,826	7	459.612,153 624.169,753	51.609
7	459.612,153 624.169,753	1	459.609,751 624.173,471	4.426

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 12-03-2018

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

Consilier/Inspector de specialitate,

IOAN CICEU



Q. Etc.

Cautare imobil Judet. BISTRITA-NASAUDCAT BurytaNúmer caducat01618

Selectare fundal ④



Ottobre 2005



Ortofoto 2003



Orofino 2009



Orrofoto 2010



October 2012



Ottobre 2015-2017



Ottobre 2018



Onoforo I. Işık



🔍 Type here to search

