



P.F.A. BALC IOAN, C.I.F. 19770442

Sediu: Bistrita, Strada Mihai Viteazu, nr. 11, judetul Bistrita-Nasaud

Ing. Balc Ioan, Membru Titular ANEVAR,

Evaluator autorizat - Legitimatie nr. 10461, valabila 2022

Tel. 0744/629027, E-mail: [balc\\_ioan@yahoo.com](mailto:balc_ioan@yahoo.com)

**Raport nr. 30 din 21 Iulie 2022**

## RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare: Teren Intravilan S= 3.564 mp si

Cladiri Administrative: Sediul Administrativ in regim P+1E,

Sala de Sedinte in regim Parter, Sediul din Proiectari si

Laborator in regim P+1E, Cladire Punct Control in regim Parter,

Constructii Speciale: Platforme Carosabile si Imprejmuiri



**Adresa Proprietatii Imobiliare:**

**municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud.**

Proprietar/Debitor:

SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA

Utilizator Desemnat/

CABINETUL INDIVIDUAL DE INSOLVENTA

Lichidator Judiciar:

IOJA PAULA - SABINA

Intocmit,

BALC IOAN – Evaluator Autorizat

Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR

Legitimatie nr. 10461 valabila 2022



Bistrita: 21 Iulie 2022



# **REZULTATELE EVALUĂRII :**

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin cost.  
S-a estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării la data de 21.07.2022, după cum urmează:

Denumire imobil	Adresa	Extras CF nr. 90562 Bistrita Nr. Cadastral:	Suprafata (mp)	Valoarea de Piata	
				LEI	EURO
<b><u>TEREN INTRAVILAN</u></b>	municipiul Bistrita, strada CUZA VODA, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud	90562	S= 3.564 mp	<b>3.520.600</b>	<b>712.800</b>
<i>Cladire in regim P+1E: SEDIU ADMINISTRATIV</i>		90562-C1	Sc= 240 mp Scd= 480 mp	<b>844.300</b>	<b>170.900</b>
<i>Cladire in regim Parter: SALA DE SEDINTE</i>		90562-C2	Sc= 142 mp Scd= 142 mp	<b>283.000</b>	<b>57.300</b>
<i>Cladire in regim P+1E: SEDIU DIN PROIECTARI si LABORATOR</i>		90562-C3	Sc= 62 mp Scd= 124 mp	<b>176.600</b>	<b>35.800</b>
<i>Cladire in regim Parter: PUNCT CONTROL</i>		90562-C4	Sc= 31 mp Scd= 31 mp	<b>47.500</b>	<b>9.600</b>
<i>Constructii speciale: Platforme Carosabile</i>			Sc= 1.500 mp	<b>207.700</b>	<b>42.100</b>
<i>Constructii speciale: Imprejmuiri</i>			S= 180,93 ml	<b>28.700</b>	<b>5.800</b>
<b>TOTAL Valoarea de Piata:</b>				<b>5.108.400 LEI</b>	<b>1.034.300 EUR</b>

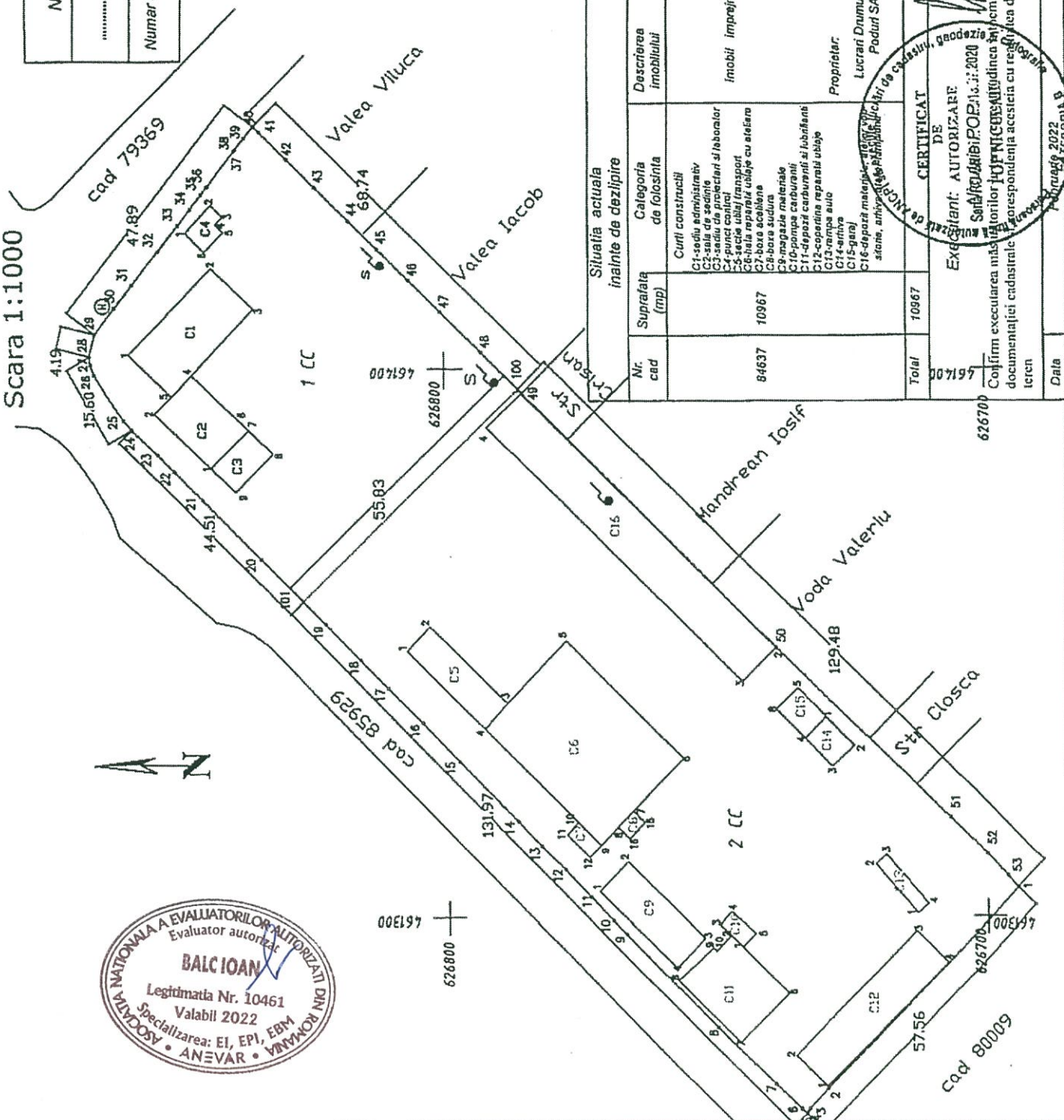




Scara 1:1000

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

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



Situația actuală înainte de dezlipire				Situația viitoare după dezlipire			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
84637	10967	Curtii construite C1-sediul administrativ C2-sala de sedinta C3-secția de protecții și laborator C4-punct control C5-sectia utilaj transport C6-hala reparatii ublaje cu atelier C7-baza acelușna C8-baza sudura C9-magazia materiale C10-magazia materiale C11-depozit carburanti și lubrifianti C12-copertina reparatii ublaje C13-remiza auto C14-entree C15-gara C16-depozit materiale, atelier vopasione	Imobil împrejurim;   Proprietar: Lucrari Denumiri si Poduri SA	90562	3564	Curtii construite C1-sediul administrativ C2-sala de sedinta C3-secția de protecții și laborator C4-punct control	Lot nr 1
				90563	7403	Curtii construite C5-sectia utilaj transport C6-hala reparatii ublaje cu atelier C7-baza acelușna C8-baza sudura C9-magazia materiale C10-pompa carburanti C11-depozit carburanti și lubrifianti C12-copertina reparatii ublaje C13-remiza auto C14-entree C15-gara C16-depozit materiale, atelier vopasione	Lot nr 2
Total	10967			Total	10967		
<div>007199</div> <div>Exemplant: AUTORIZARE Sedinta data: 2022.03.02 Confirm executarea masurilor de executare a planului de execut</div>							





## Partea I – INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	<i>Teren Intravilan in suprafata de 3.564 mp, Cladiri Administrative si Constructii Speciale</i>
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Bistrita, strada CUZA VODA, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud
Debitor:	SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA.
Utilizator Desemnat/ Lichidator Judiciar:	CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA IOJA PAULA SABINA
Titularul Dreptului de Proprietate:	SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca si dezmembrare
Evaluator Autorizat:	Ing. Balc Ioan, Membru Titular ANEVAR, Evaluator autorizat - Legitimatie nr. 10461, valabila 2022, Specializari EPI, EBM, EI.
Firma:	P.F.A. BALC IOAN, C.I.F. 19770442 Sediu: Bistrita, Strada Mihai Viteazu, nr. 11, judetul Bistrita-Nasaud Tel. 0744/629027, E-mail: balc_ioan@yahoo.com
Data Evaluarii:	21 Iulie 2022
Data Inspectie:	21 Iulie 2022
Data Raportului:	21 Iulie 2022
Scopul Evaluarii:	<ul style="list-style-type: none"><li>estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, in vederea informarii creditorilor in cadrul procedurii de insolventa si s-a recomandat valoarea de lichidare, tinand cont de contextul special in care are loc evaluarea.</li></ul>
Tipul Valorii:	<ul style="list-style-type: none"><li>Valoarea de Piata</li><li>Valoarea de Lichidare</li></ul>
Dreptul de Proprietate Evaluat:	<ul style="list-style-type: none"><li>A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare.</li></ul>
Sarcini Inregistrate:	<ul style="list-style-type: none"><li>Sunt inregistrate sarcini: Ipoteca in favoarea Bancii Comerciale Romane SA, ANAF – DGRFP Cluj-Napoca – AJFP B-N</li></ul>
Ipoteze Speciale Semnificative:	<ul style="list-style-type: none"><li>valoarea de lichidare se sprijina pe premisa de vânzare ordonata, in urma unei activitati adecvate de marketing</li></ul>
Abordarile Utilizate:	<ul style="list-style-type: none"><li>Abordarea prin Cost.</li></ul>
Cea mai buna utilizare:	<ul style="list-style-type: none"><li>Rezidentiala Colectiva</li></ul>
Valoarea de Piata:	<b>V = 5.108.400 LEI, echivalent 1.034.300 EUR</b> <i>(Valoarea nu include T.V.A.)</i>
Valoarea de Lichidare (-30%):	<b>V = 3.575.880 LEI, echivalent 724.010 EUR</b> <i>(Valoarea nu include T.V.A.)</i>

Intocmit,  
BALC IOAN – Evaluator Autorizat  
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR  
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022

Bistrita: 21 Iulie 2022







## 1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: *Teren Intravilan in suprafata de 3.564 mp, Cladiri Administrative si Constructii speciale*, situata în municipiul Bistrita, strada Cuza voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnatul Ing. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, certific, dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Afirmațiile sustinute de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.

- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia noastră imparțială, opinie care nu a fost influențată de terți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu avem interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu suntem influențati de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea noastră în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
- Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declaram pe proprie răspundere că nu avem cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnatul BALC IOAN este Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR identificat prin Legitimă nr. 10461 cu valabilitate 2022 pentru Specializarile Evaluarea Proprietăților Imobiliare EPI, Evaluarea Bunurilor Mobile EBM, Evaluarea Întreprinderii EI.

Bistrita, 21 Iulie 2022

Intocmit,  
Ing. BALC IOAN  
Membru Titular EI, EPI, EBM - ANEVAR  
Legitimă nr. 10461 Valabilă 2022







## Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către ING. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR - Specializarile *Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)*, *Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM)*, *Evaluarea Intreprinderii (EI)*, Legitimatie nr. 10461, valabilă 2022, domiciliat în municipiul Bistrița, strada Mihai Viteazu, nr. 11, județul Bistrița - Năsăud, telefon 0744/629027, e-mail: balc\_ioan@yahoo.com.

În calitate de Evaluator Autorizat Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020 și cu respectarea principiilor și reglementărilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar".

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori predefinite, solicitare venită din partea proprietarului/debitorului, utilizatorului desemnat/ lichidatorul judiciar sau a altor persoane care au interese, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul Ing. BALC IOAN, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin prezenta declar că posed cunoștințele și abilitățile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informațiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor Desemnati

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

**Administrator Judiciar /Utilizatorul Desemnat** al raportului de evaluare este:

**Cabinetul Individual de Insolventa IOJA PAULA SABINA**, conform Sentinței Civile nr. 180/06.05.2022 pronunțată în **Dosar nr. 1896/112/2022** a Tribunalului Bistrita Nasaud – secția a II a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, judecător sindic Moldovan Liana Cristina, cu următoarele date de identificare:

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

**Lichidator Judiciar:** IOJA PAULA SABINA.

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

Tel: 0263/218095, e-mail: poenar\_insolventa@yahoo.com.

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

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestări servicii încheiat între evaluator și utilizator.







### 2.3. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.

În prezentul raport de evaluare a fost supus evaluării *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare: Teren Intravilan în suprafața de 3.564 mp, Cladiri Administrative și Construcții Speciale, proprietatea SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, *dobândita prin Hotărâre Judecătorească și dezmembrare*.

Proprietatea Imobiliară de tip Cladiri Administrative, Construcții Speciale și Teren Intravilan în suprafața de 3.564 mp mp este situată în municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrita Năsăud.

Nu există diferențe constatate între situația scriptică și cea faptică.

Evaluatorul a inspectat, consemnat și evaluat proprietatea imobiliară sus menționată și situația reală din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, și cu cea prezentată în raportul de evaluare.

**Identificare TEREN în suprafața de 3.564 mp, Cladiri Administrative și Construcții speciale conform Geoportal ANCP**

**Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562**



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







Valorile din raport sau concluzia finală asupra valorilor este exprimata in moneda LEI si EURO.  
Cursul valutar utilizat este de 4,9391 lei/euro, valabil la data evaluarii 21.07.2022.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea utilizatorului desemnat, in scopul estimarii valorii de piata si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare, în vederea informării creditorilor în cadrul procedurii de insolvență și s-a recomandat valoarea de lichidare, ținând cont de contextul special în care are loc evaluarea.

În acest scop se va estima *Valoarea de Piață* și s-a recomandat valoarea de lichidare pentru proprietatea imobiliară constând din: *Teren Intravilan în suprafață de 3.564 mp, Clădiri Administrative și Construcții speciale*, situată în municipiul Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud.





## 2.6. Tipul Valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuală a proprietății imobiliare, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea :

- „**Valorii de Piață**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

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

și a

- „**Valorii de Lichidare**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

*„**Valoarea de lichidare** reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor”.*

Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

*In cazul prezent, premisa pe care se sprijina valoarea de lichidare, este vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing, respectiv:*

*Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea.*

*Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.*

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

## 2.7. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

*Estimarea Valorii de Piață s-a făcut pentru data de 21.07.2022, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.*

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către Ing. Balc Ioan, Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin fotografierea construcțiilor atât la interior cât și la exterior, a amplasamentului și amenajările acestuia, a vecinătăților la data de 21.07.2022.

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

*Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 21.07.2022.*







## 2.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

În vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fața locului unde am făcut personal constatările cu privire la starea actuală a proprietății imobiliare, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare și utilitățile edilitare. Mi s-a asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta construcțiile integral la interior și la exterior. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către lichidatorul judiciar și a constatarilor cu ocazia inspecției în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspecția integrală a proprietății imobiliare, atât în interiorul cât și la exteriorul acesteia.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de proprietate prezentate de către lichidatorul judiciar. Informațiile furnizate sunt considerate a fi adevărate și corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către lichidatorul judiciar sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562 (Teren Intravilan  $S_{total} = 3.564$  mp), nr. Cadastral: 90562-C1 (Cladire Sediul Administrativ în regim P+1E), nr. Cadastral: 90562-C2 (Cladire Sala de Sedinte în regim Parter), nr. Cadastral: 90562-C3 (Cladire Sediul din Proiectari și Laborator în regim P+1E), nr. Cadastral: 90562-C4 (Cladire Punct Control în regim Parter), eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 40781 din 19.07.2022;
- Act de Dezmembrare Imobil, încheierea de autentificare nr. 640 din 04.03.2022;
- Referat de Admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numărul cadastral 84637/UAT Bistrita, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Plan de amplasament și delimitare cu propunere de dezlipire a imobilului;
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului.

După efectuarea inspecției proprietății imobiliare subiect și studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către lichidatorul judiciar, nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietății imobiliare.

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat de la lichidatorul judiciar informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

*Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.*

## 2.9. Natura și Sursa Informațiilor Utilizate pe care se va baza Evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispoziție de către lichidatorul judiciar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic și faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.







- Informații dobândite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Preluare informații despre structura constructivă a construcțiilor;
- Datele puse la dispoziție de către lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului, ce cuprind date referitoare la modul de dobândire, construire (renovare - intretinere) si probleme aparute in exploatare;
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației (google maps, portalul electronic ANCPI).
- Regulament Local de Urbanism – Reglementari pe UTR – Municipiul Bistrita.
- Informații privind piața imobiliară specifică.
- Informații din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, Evaluarea proprietatilor imobiliare ANEVAR Editia 2021.

Sursele de informații utilizate:

- Informațiile furnizate de către lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului care sunt responsabili pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor legate de istoric edificare, mentenanță, reparații, incidente, modernizări, extinderi, și alte date despre construcții, structura constructivă și starea acestora;
- Informații colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: [www.googlemaps.ro](http://www.googlemaps.ro), [geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro);
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale.
- Informații furnizate de către investitori, proiectanți, topografi, evaluatori, agenți imobiliari, care își desfășoară activitatea pe piața locală, proprietari – vânzatori de proprietati similare.
- Colectia Evaluarea Rapida a Construcțiilor, elaborate de către "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995).

## 2.10. Ipoteze Semnificative si Ipoteze Speciale Semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

### 2.10.1. Ipoteze Semnificative:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către lichidatorul judiciar si reprezentantii proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.







- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Proprietatea imobiliară nu a fost expertizată detaliat. Nu s-au inspectat acele părți ale clădirilor ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile și s-a presupus că acestea sunt în stare fizică prezentată în cadrul raportului de evaluare.
- Am preluat suprafețele terenului și ale construcțiilor din actele de proprietate puse la dispoziție de lichidatorul judiciar.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și ale construcțiilor în momentul inspecției dar, se consideră să corespundă cu scripticul, cu actele de proprietate.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Proprietatea subiect beneficiază pe amplasament de utilitățile principale din rețeaua stradală municipală: energie electrică, apă, canalizare, gaze; nu am făcut investigații privind volumul și calitatea utilitatilor, dar am primit informații privind capacitatea suficientă a acestora.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect.
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorii nu aveau cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului și construcțiilor (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, structura fizică a construcțiilor, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului și construcțiilor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Nu am fost informat și nu s-au observat cu ocazia inspecției în teren a existenței de subtraversări (magistrale de apă, canalizare, gaze) și supratraversări de magistrale (energie electrică de înaltă sau medie tensiune).
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la proprietatea de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activele supuse evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței





noastre, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Aceasta valoare trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare", în condițiile și ipotezele expuse în raport.

- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport de evaluare își pot pierde valabilitatea.

### 2.10.2. Ipoteze Speciale Semnificative

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

*"O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării".*

*Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.*

*În realizarea prezentului raport de evaluare s-au evidențiat ca ipoteze speciale semnificative:*

*\* valoarea de lichidare se sprijină pe premisa de vânzare ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing.*

### 2.11. Tipul Raportului (Descrierea Raportului)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea informării creditorilor în cadrul procedurii de insolvență și s-a recomandat valoarea de lichidare, ținând cont de contextul special în care are loc evaluarea, fiind un raport de tip narativ.

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regăsesc în copie documentele de proprietate ale terenului și construcțiilor, fotografiile ale proprietății imobiliare și ale vecinătăților, hărți cu amplasamentul proprietății subiect, informații din piața utilizate (oferte de vânzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordărilor de evaluare).

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspecția integrală a proprietății imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin cost.

În cazul prezent cea mai adecvată abordare este *abordarea prin cost*, ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării, de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la:**

**5.108.400 LEI, echivalent 1.034.300 EUR (Valoarea nu include T.V.A.)**

**Valoare de lichidare a proprietății imobiliare (-30%):**

**3.575.880 LEI, echivalent 724.010 EUR (Valoarea nu include T.V.A.)**

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 300 "Raportare" și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață. Fișele de calcul sunt prezentate ca și anexe ale raportului de evaluare.





Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, prin alocarea valorii pe construcții și terenul aferent.

## 2.12. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

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

Evaluatorul nu sunt obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările de etică și de conduită ale profesiei de evaluator autorizat și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția proprietarului/debitorului și utilizatorul desemnat/lichidatorul judiciar, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de evaluare, în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Valoarea de Piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Dacă de la data evaluării până la data utilizării raportului de evaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport se aplică întregii proprietăți imobiliare și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

*Valoarea de lichidare se sprijină pe premisa de vânzare ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing.*

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

*Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.*

## 2.13. Declarația Conformității cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEFAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEFAR Ediția 2022, cu normele și metodologia recomandată de Anevar.







La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementările și Cadru Legal: conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022:

**Standarde Generale**

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare

**Standarde pentru active**

**Bunuri imobile**

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## 2.14. Verificarea Raportului de Evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 “Verificarea Evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării (“VE”) dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

## Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Descrierea Situației Juridice:

Evaluatorul a efectuat investigații legate de dreptul de proprietate, a preluat și analizat proprietatea imobiliară conform documentele de proprietate anexate în cele ce urmează:

Extras CF nr.	Nr. Cad:	Descriere Imobil – Partea I:	Adresa Cladire:	Inscrieri Privitoare la Proprietate (Foaie de Proprietate) - Partea II Titularii Dreptului de Proprietate	Inscrieri privitoare la Sarcini – Partea III
Extras CF nr. 90562 Bistrita, eliberat de BCPI Bistrita sub nr. 40781 din 19.07. 2022	90562	<b>Teren Intravilan S= 3.564 mp</b>	Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud	<b>LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, C.I.F.</b> 571198, intabulare, drept de proprietate, anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, in baza Act Administrativ Certificat Fiscal nr. 53992 din 11.07.2019 emis de Primaria municipiului Bistrita.	<b>DA</b>  * în baza Act Notarial nr. 4812 din 28.11.2016 emis de BNP Bria Dumitru Alexandru, drept de IPOTECA, Banca Comerciala Romana SA  * în baza Act Administrativ dosar executare nr. 4571998/01 din 04.04.2022 emis de AJPF BN, drept de IPOTECA Legala, NAF – DGRFP Cluj Napoca –
	90562 -C1	<b>Constructie</b> nr. Niveluri: 2; Suprafata construita la sol: 240 mp; Suprafata construita desfasurata: 480 mp;  <b>Sediu Administrativ, cladire in regim P+IE</b>			
	90562 -C2	<b>Constructie</b> nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 142 mp; Suprafata construita desfasurata : 142 mp;  <b>Cladire compusa din Sala de Sedinte in</b>			







	<i>regim Parter</i>		imobilului cu numarul cadastral 84637 inscris in cartea funciara 84637.	AJFP B-N
90562 -C3	<b>Constructie</b> nr. Niveluri: 2; Suprafata construita la sol: 62 mp; Suprafata construita desfasurata: 124 mp ; <b>Sediu din Proiectari si Laborator in regim P+1E</b>			
90562 -C4	<b>Constructie</b> nr. Niveluri: 1; Suprafata construita la sol: 31 mp; Suprafata construita desfasurata : 31 mp; <b>Cladire Punct Control in regim Parter</b>			

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situație juridică clară, liberă de sarcini, fără restricții și neînchiriată.

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

### 3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinătăți și Localizare

#### *Date despre Aria de Piață*

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători. Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile este municipiul Bistrița, pentru terenuri pretabile pentru dezvoltări administrative, locuințe colective.

#### *Date despre Oraș*

Bistrița este municipiul de reședință al județului Bistrița-Năsăud, cu o populație de aproximativ 75.000 locuitori, ocupă o suprafață de 14.547 ha, format din Bistrita (reședința) și localitățile componente Ghinda, Sărata, Sigmir, Slătina, Unirea și Viisoara.

Municipiul Bistrița este situat în nord - estul Podișului Transilvaniei, este străbătut de Drumul European E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Distanța față de intrările principale în Municipiul Bistrița este de aproximativ 2.5 km, atât intrarea dinspre Cluj-Napoca, Târgu-Mureș cât și







dispre Vatra Dornei. Distanța din municipiul Bistrița până în municipiul Cluj-Napoca este de aproximativ 120 km, municipiul Vatra Dornei se află la distanța de 80 km iar orașul Năsăud se află la 18 km distanță.

Activitățile economice principale ale municipiului Bistrița sunt: industria constructoare de mașini, industria lemnului, producția de acumulatori auto, industria textilă, producție și prestări servicii.

#### *Date despre Vecinatati*

Proprietatea imobiliara analizata beneficiază de învecinare apropiată cu următoarele obiective reprezentative ale zonei: Cantina ACI Bistrita, Camine Nefamilisti ACI, Direcția Generala pentru Asistenta Sociala Bistrita-Nasaud, Sediul Jandarmeriei Bistrita Nasaud, etc.

#### *Date despre Zona de Amplasare*

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

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

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

#### *Date despre Localizare*

Proprietatea imobiliara analizata consta din Teren, Cladiri Administrative si Construcții speciale din cadrul Societatii LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA Bistrita.

Proprietatea imobiliara subiect este situată în municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, județul Bistrița-Năsăud, la o distanta de cca. 300 m de Piața Agroalimentara Decebal.

Accesul la proprietatea subiect se realizeaza direct strada Cuza Voda, colt cu strada Zefirului, care se bifurca din strada Subcetate, care se conecteaza la Drumul de Centura (Drumul Cetatii), artera principala de circulatie care traverseaza municipiul Bistrita de la est la vest, in sensul de iesire atat inspre orasele Nasaud si Vatra Dornei, cat si inspre orasele Cluj Napoca si Targu Mures. Pe de alta parte strada Cuza Voda se conecteaza la Bulevardul Decebal, în sensul mers spre obiectivele principale ale municipiului.

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

Amplasamentul proprietatii subiect este foarte favorabil, activitatile principale sunt orientate în ultima perioada spre dezvoltari administrative (servicii publice de interes general), institutii, precum și locuinte individuale și colective.

### **3.3. Descrierea Terenului:**

Terenul in suprafata de 3.564 mp, identificat in Extrasul CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562, se află în intravilanul municipiului Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud, subzona mixta situata înafara ariei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (institutii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte); amplasamentul proprietatii subiect se afla in Zona UTR 27 M1, conform Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita.







Accesul la terenul în suprafața de 3.564 mp se realizează direct, atât din strada Cuza Voda, cât și din strada Zefirului.

Terenul în suprafața de 3.564 mp (nr. Cadastral: 90562), are categoria de folosință în documentația cadastrală „curți - construcții”.

Forma terenului în suprafața de 3.564 mp este aproximativ patrată, având următoarele vecinătăți și laturile având următoarele dimensiuni:

- Nord: strada Zefirului – 64,30 ml;
- Est: strada Cuza Voda – 47,89 ml;
- Sud: proprietate privată (teren+casa parter) – 68,74 ml;
- Vest : SC Lucrări Drumuri și Poduri SA – 57,56 ml.

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

Lotul de teren  $S = 3.564$  mp, așa cum este el prezentat în planul de amplasament și delimitare a imobilului este orientat pe direcția nord.

Proprietatea subiect – Teren în suprafața de 3.564 mp, este ocupată parțial de construcții administrative cu o suprafață totală construită la sol de 475 mp, terenul liber de construcții este amenajat ca și locuri de parcare, platforme carosabile pentru staționarea autovehiculelor, cai de acces auto și pietonale asfaltate, precum și spații verzi.

Accesul la proprietatea subiect se realizează pe de o parte din strada Cuza Voda printr-o poartă auto cu două deschideri și una pietonală pe structura metalică, fier și tablă neagră și pe de altă parte din strada Cuza Voda colț cu strada Zefirului printr-o poartă auto cu două deschideri pe structura metalică și tablă neagră, existând și posibilitatea creării unui alt acces separat și direct din strada Zefirului.

Proprietatea subiect beneficiază și de locuri de parcare stradale (la strada Cuza Voda).

Proprietatea subiect, teren în suprafața de 3.564 mp este împrejmuită pe 3 laturi:

- pe latura Nordică (la strada Zefirului) și pe latura Estică (la strada Cuza Voda): gard cu fundația, soclu și stalpi de zidărie piatră și plase tip panouri pline din scândura de lemn
- pe latura Sudică (spre proprietatea privată tip casă cu teren) cu gard din panouri de beton prefabricate.
- pe latura Vestică neîmprejmuit.

### 3.4. Descrierea Construcțiilor și Amenajărilor:

La data inspecției și la data evaluării proprietatea imobiliară subiect de tip Teren Intravilan în suprafața de 3.564 mp are pe amplasament următoarele Construcții:

- \* Clădire Sediul Administrativ în regim P+1E cu  $S_c = 240$  mp și  $S_{cd} = 480$  mp (nr. cadastral: 90562-C1)
- \* Clădire Sala de Sedințe în regim Parter cu  $S_c = 142$  mp și  $S_{cd} = 142$  mp (nr. cadastral: 90562-C2)
- \* Clădire Sediul Proiectării și Laborator în regim P+1E cu  $S_c = 62$  mp și  $S_{cd} = 124$  mp (nr. cadastral: 90562-C3)
- \* Clădire Punct Control în regim Parter cu  $S_c = 31$  mp și  $S_{cd} = 31$  mp (nr. cadastral: 90562-C4)
- ocupând o suprafață construită la sol totală de 475 mp.

#### 3.4.1. Descrierea Construcției de tip SEDIU ADMINISTRATIV în regim P+1E:

Clădirea Sediul Administrativ în regim P+1E este identificată cu nr. Cadastral: 84637-C1 în Extrasul CF nr. 90562 Bistrita, a fost edificată în jurul anului 1984, având o Suprafață construită la sol de 240 mp și o suprafață construită desfășurată de 480 mp.

La data inspecției, Corpul de Clădire Sediul Administrativ în regim de înălțime P+1E,







are următoarea componenta:

- \* **Parter:** 7 Birouri, Casierie, Sala Consiliu, încăpere Xerox, Grup Sanitar, Hol și scara de acces la etaj
- \* **Etaj 1:** 6 Birouri, Birou PR. Civila, Birou Sindicat, Secretariat, Grup Sanitar, Hol și scara de acces la parter.

**Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Sediul Administrativ in regim P+1E**  
**Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562-C1**

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1984		
Modernizare	2006		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	SEDIU ADMINISTRATIV: BIROURI ”SC LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA BISTRITA”		
Regim de inaltime	Parter + 1 Etaj		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	480,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	240,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,00 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	continue din beton simplu si din beton armat	
	Structura	stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee	beton armat peste parter si grinzi de lemn peste etaj	
	Inchideri	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	sarpanta din lemn, pe scaune popi, grinzi, capriori, contravanturi	
	Invelitoare	tigla profilata	
	Pardoseli	gresie (holuri + grupuri sanitare), parchet laminat si mocheta (birouri)	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Circulatia pe verticala	Accesul de la parter la etaj se realizeaza printr-o scara de acces interioara, pe structura din beton armat cu pardoselile din gresie din balustrada din lemn	
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele lavabile; in cateva incaperi de birouri tavanele sunt casetate cu tavane false de tip amstrong cu panouri inglobate pentru iluminat; placari partial cu faianta in grupurile sanitare	
	Timplarie exterioara:	usi si ferestre din profile PVC cu geamuri termopan	







Instalatii functionale	Timplarie interioara:	usi tip MDF cu foaie plina
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment
	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. Corpuri de iluminat sunt de tip panouri cu neoane si aplice
	Termice	instalatie incalzire centrala cu traseu tevi si corpuri statice calorifere din otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa-canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoare + wc-uri la grupurile sanitare
	Instalatii gaze	bransamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica, racord la echipamentul centralei termice proprii

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Sediul Administrativ în regim P+1E analizata se afla într-o stare generala tehnica buna (a se vedea Anexa Fotografii).

### 3.4.2. Descrierea Constructiei de tip Sala de Sedinte in regim Parter:

Cladirea Sala de Sedinte in regim Parter este identificata cu nr. Cadastral: 90562-C2 in Extrasul CF nr. 90562 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1984, avand o Suprafata construita la sol de 142 mp si o suprafata construita desfasurata de 142 mp.

La data inspectiei, Corpul de Clădire Sala de Sedinte in regim de inaltime Parter, are următoarea componenta: Sala Consiliu, Sala de Sport, Vestiar + Dus + Grup sanitar + Sauna.

### **Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Sala de Sedinte in regim Parter Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562-C2**

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1984		
Modernizare	2006		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	SALA DE SEDINTE si SALA SPORT		
Regim de inaltime	Parter		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	142,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	142,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,40 m		







	Specificatie		Descriere caracteristici	
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie		continue din beton simplu si din beton armat	
	Structura		stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee		beton armat peste parter	
	Inchideri		peretii portanti din caramida	
	Acoperis		tip terasa din beton	
	Invelitoare		tabla zincata	
	Pardoseli		gresie (vestiar + dus + grup sanitar + sauna), parchet laminat (sala de sedinte + sala sport)	
	Compartimentari interioare		zidarie portanta din caramida	
	Finisaje interioare		peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele lavabile; in incaperile sala de sedinte si sala de sport tavanele sunt casetate cu tavane false de tip amstrong cu panouri inglobate pentru iluminat, placari partial cu faianta in vestiar + dus + grup sanitar	
	Timplarie exterioara:		usi si ferestre din profile PVC cu geamuri termopan	
Instalatii functionale	Timplarie interioara:		usi din profile PVC cu geamuri mate	
	Finisaje exterioare		tencuieli cu strop ciment	
	Electrice		instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. Corpuri de iluminat sunt de tip panouri cu neoane si aplice	
	Termice		instalatie incalzire centrala cu traseu tevi si corpuri statice calorifere din otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz	
	Apa, canalizare, Sanitare		racord la retelele de apa-canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoar + wc + dus, boiler electric pentru apa calda	
	Instalatii gaze		branșamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica, racord la echipamentul centralei termice proprii montate in corpul de cladire Sediul Administrativ	

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







### 3.4.3. Descrierea Construcției de tip **SEDIU din PROIECTARI și LABORATOR** în regim **P+1E**:

Clădirea Sediului din Proiectari și Laborator în regim P+1E este identificată cu nr. Cadastral: 90562-C3 în Extrasul CF nr. 90562 Bistrita, a fost edificată în jurul anului 1984, având o Suprafață construită la sol de 62 mp și o suprafață construită desfășurată de 124 mp.

La data inspecției, Corpul de Clădire Sediului din Proiectari și Laborator în regim de înălțime P+1E, are următoarea componentă:

\* **Parter: 1 hol + casa scării + 1 încăpere**

\* **Etaj 1: 1 hol + casa scării + 1 încăpere**

### **Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Clădire Sediului din Proiectari și Laborator în regim P+1E**

**Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562-C3**

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud		
Data PIF (an construire)	1984		
Modernizare	2006		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Utilizare actuala	SEDIU din PROIECTARI si Laborator: BIROURI		
Regim de inaltime	Parter + 1 ETAJ		
Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	124,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	62,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 3,00 m		
Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere caracteristici	
	Fundatie	continue din beton simplu si din beton armat	
	Structura	stalpi si grinzi din beton armat	
	Plansee	beton armat peste parter si grinzi de lemn peste etaj	
	Inchideri	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	sarpanta din lemn, pe scaune popi, grinzi, capriori, contravanturi	
	Invelitoare	tigla profilata	
	Pardoseli	gresie + parchet laminat	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Circulatia pe verticala	Accesul de la parter la etaj se realizeaza printr-o scara de acces interioara, pe structura din beton armat cu pardoselile din gresie	
	Finisaje interioare	peretii incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple lavabile; placari partial cu faianta in grupurile	







		sanitare
	Timplarie exterioara:	ferestre cu tocuri duble din lemn cu geamuri clare usa de acces din exterior din lemn cu foaie plina
	Timplarie interioara:	usi din lemn
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. Corpuri de iluminat sunt de tip panouri cu neoane si aplice
	Termice	instalatie incalzire centrala cu traseu tevi si corpuri statice calorifere din otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa-canalizare urbane; obiecte sanitare: lavoar + wc la grupul sanitar
	Instalatii gaze	branșamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica, racord la echipamentul centralei termice proprii montate in corpul de cladire Sediul Administrativ

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca proprietatea imobiliara de tip Sediul din Proiectari si Laborator în regim P+1E analizata se afla într-o stare generala tehnica buna (a se vedea Anexa Fotografii).

#### **3.4.4. Descrierea Constructiei de tip Punct Control in regim Parter:**

Clădirea Punct Control in regim Parter este identificata cu nr. Cadastral: 90562-C4 in Extrasul CF nr. 90562 Bistrita, a fost edificata in jurul anului 1986, avand o Suprafata construita la sol de 31 mp si o suprafata construita desfasurata de 31 mp.

La data inspectiei, Clădirea Punct Control in regim de inaltime Parter, are următoarea componenta: 1 încăpăre paza și 1 magazie.

#### ***Caracteristici Tehnico - Constructive – Descriere Cladire Punct Control in regim Parter Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562-C4***

<b>1. DATE DE IDENTIFICARE</b>	
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud
Data PIF (an construire)	1984
Modernizare	Reparatii curente pe parcursul anilor
<b>2. CARACTERISTICI TEHNICE</b>	
Utilizare actuala	<b>PUNCT CONTROL - PAZA</b>
Regim de inaltime	Parter







Suprafata Construita Desfasurata cadastrala (Scd) mp	31,00		
Suprafata Construita la sol cadastrala (Sc) mp	31,00		
Inaltime Nivel (m)	H nivel = 2,50 m		
Elemente structurale si nestructurale	<b>Specificatie</b>	<b>Descriere caracteristici</b>	
	Fundatie	continue din beton simplu	
	Structura	zidarie caramida	
	Plansee	grinzi de lemn peste parter	
	Inchideri	peretii portanti din caramida	
	Acoperis	sarpanta din lemn	
	Invelitoare	tigla profilata	
	Pardoseli	mozaic + parchet	
	Compartimentari interioare	zidarie portanta din caramida	
	Finisaje interioare	peretii si tavanele incaperilor cu: tencuieli driscuite si zugraveli cu vopsele simple lavabile	
	Timplarie exterioara:	usa acces paza si ferestre din lemn cu geamuri clare; usa acces magazie metalica tip seif.	
	Timplarie interioara:	lipsa	
	Finisaje exterioare	tencuieli cu strop ciment	
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. Corpuri de iluminat sunt de tip aplici	
	Termice	lipsa instalatie incalzire centrala; incalzirea se realizeaza cu soba de teracota si calorifer electric	
	Apa, canalizare, Sanitare	lipsa racord la retelele de apa - canalizare urbane; lipsa obiecte sanitare; lipsa grup sanitar	
	Instalatii gaze	lipsa branșament gaz metan	

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

### 3.4.5. Descrierea Constructiilor Speciale:

\* **Platforme carosabile** pentru stationarea autovehiculelor, locuri de parcare, cai de acces auto și pietonale asfaltate, sistem de îmbrăcăminte asfalt turnat cu o suprafața construită estimată de cca. 1.500 mp.





**\* Imprejmuire proprietate:**

- pe latura Nordica (la strada Zefirului – 64,30 ml) și pe latura Estica (la strada Cuza Voda – 47,89 ml) cu gard din fundatia, soclu și stalpi de zidarie piatra si plase tip panouri pline din scandura de lemn, rezultand:  
 $S = 112,19 \text{ ml}$  și  $H = 1,50 \text{ m}$ ;
- pe latura Sudica (spre proprietatea privata tip casa cu teren) cu gard din panouri de beton prefabricate, având  $S = 68,74 \text{ ml}$  și  $H = 1,50 \text{ m}$ .

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca constructiile speciale de tip platforme carosabile si imprejmirile analizatae se aflau intr-o stare generala tehnica relativ buna (a se vedea Anexa Fotografii).

## **Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

*Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare.*

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii impune analiza unui minim de date ale pietei imobiliare din zona in care este amplasata, date care sa caracterizeze dinamica tranzactiilor si sa permita identificarea acelor elemente comune ale tranzactiilor care sa exprime piata la momentul analizei.

*Piata este definita ca mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.*

Exista caracteristici speciale care deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor si serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare cu valori ridicate necesita o putere mare de cumparare. Acest lucru determina ca aceste pietele sa fie sensibile la schimbarea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, etc.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

*Analiza pietei* este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect



Informatiile obtinute au fost introduse in Grila Datelor de Piata, mai jos prezentata:

Grila Datelor de Piata - Prezentarea Proprietatilor



	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	3.564	7.500	3.890	1.000	1.200	925
Pret ofertă / vânzare (€/mp)		100	120	100	308	139
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă	oferta	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare	Nepărtinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Bistrita, Strada Cuza Voda, nr. 17A, colt cu strada Zefirului	Bistrita, zona Sanovil/Skoda	Bistrita, strada Abatorului la intersecția cu strada Mosilor	Bistrita, zona Hotel Diana, strada Calea Moldovei	Bistrita, zona centrala, strada Bdul Republicii, lângă Liceul Andrei Muresanu	Bistrita, strada Iancu Jianu
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ construibil/ locuinte colective P+4E	intravilan/ construibil/ locuinte colective	intravilan/ construibil/ locuinte colective P+4E	intravilan/ construibil/ locuinte colective	intravilan/ construibil/ locuinte colective S+D+P+2E+ M	intravilan/ construibil/ locuinte colective D+P+2E
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltata cu caracter principal	stradă asfaltata cu caracter principal	strazi asfaltate cu caracter secundar	stradă pietruita cu caracter secundar	stradă asfaltata cu caracter principal	stradă pietruita cu caracter secundar
Topografie/Relief	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii	plana / favorabila construirii	Ușoară panta/ favorabila construirii
Utilități disponibile	energie electrică, apă, canalizare, gaz pe amplasament	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrică, apă și canalizare, gaz pe amplasament
Forma în plan și deschidere	Regulată/ Favorabila construirii/ front la strada 64,30 ml/ 47,89 ml	Regulată/ Favorabila construirii / front la strada 37 ml	Regulată/ Favorabila construirii/ front la strada cca. 60 ml/ 60 ml	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii / fron la strada cca. 25 ml/ 40 ml





Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (Link si nr. de telefon)

În analiza proprietății subiect în raport cu proprietatile comparabile alese vom utiliza **Tehnici analitice cantitative**, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

Pe parcursul aplicării analizei comparative, în cazul prezent s-au folosit tehnicile cantitative, investigate prin:

- ✓ **analiza datelor secundare** – reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu în general, cât mai multe informații din piața imobiliară.

Informații cu privire la proprietatile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atasate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabilă cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

### Grila Datelor de Piata – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piata

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	3564	7500	3890	1000	1200	925
Preț de ofertă (€/mp)		100	120	100	308	139
Elemente Specifice Tranzacționării						
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă	oferta	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		5%	4%	5%	15%	6%
Cuantum ajustare (€/mp)		5	5	5	8	9
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		95	115	95	300	130
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		95	115	95	300	130
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		95	115	95	300	130
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0





Preț ajustat (€/mp)		95	115	95	300	130
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		95	115	95	300	130
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>95</b>	<b>115</b>	<b>95</b>	<b>300</b>	<b>130</b>
<b>Elemente Specifice Proprietății</b>						
Localizare	Bistrita, Strada Cuza Voda, nr. 17A, colt cu strada Zefirului	Bistrita, zona Sanovil/ Skoda	Bistrita, strada Abatorului la intersectia cu strada Mosilor	Bistrita, zona Hotel Diana, strada Calea Moldovei	Bistrita, strada Bdul Republicii, langa Liceul Andrei Muresanu	Bistrita, strada Iancu Jianu
Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	inferior	superior	inferior
Cuantum ajustare (%)		30%	30%	30%	-30%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		28,50	34,50	28,50	-90,00	39,00
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>124</b>	<b>150</b>	<b>124</b>	<b>210</b>	<b>169</b>
<b>Caracteristici Fizice</b>						
Suprafață (mp)	3564	7500	3890	1000	1200	925
Cuantum ajustare (%)		20%	0%	-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		25	0	-6	-11	-8
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>148</b>	<b>150</b>	<b>117</b>	<b>200</b>	<b>161</b>
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ administrativ/ locuinte colective P+4E	intravilan/ locuinte colective P+4E	intravilan/ locuinte colective P+4E	intravilan/ administrativ/ locuinte colective mici	intravilan/ administrativ/ locuinte colective S+D+P+2E+M	intravilan/ locuinte colective mici
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	17%	0%	12%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	20,00	0,00	20,00
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>148</b>	<b>150</b>	<b>137</b>	<b>200</b>	<b>181</b>
Amenajări exterioare	stradă asfaltată de tip principal	stradă asfaltată de tip asfaltat	stradă asfaltată de tip secundar	stradă pietruită de tip secundar	stradă asfaltată de tip principal	stradă pietruită de tip secundar
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	10%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	12	10	0	13
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>148</b>	<b>161</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>
Topografie/Relief	plana	plana	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>148</b>	<b>161</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>







Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz pe amplasament	e.e., apa, canalizare, gaz pe amplasament
Cuanticum ajustare (%)		5%	5%	0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		4,8	5,8	0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>153</b>	<b>167</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>
Forma în plan & deschidere	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii	Regulată / Favorabila construirii
Cuanticum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>153</b>	<b>167</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>
Total ajustare caracteristici fizice %		25,0%	15,0%	32,0%	5,0%	27,5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		29	17	36	11	41
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Cuanticum ajustare (%)		0%	-1%	0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0	1	0	0	0
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>153</b>	<b>168</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>
<b>Preț ajustat (€/mp)</b>		<b>153</b>	<b>168</b>	<b>147</b>	<b>200</b>	<b>194</b>
Ajustare totală brută absolută		58	53	64	101	80
Ajustare totală procentuală absolută		55%	46%	62%	35%	57%
Numărul de ajustări		3	4	4	2	4
<b>Valoarea de Piață: 200 €/mp</b>	<b>712.800 €</b>					

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară **COMPARABILĂ D**, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

### Marja de Negociere:

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți, având calitatea de agenți imobiliari și proprietari și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate, cuprinse între 4% și 15% sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. (Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile).







### Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata terenului, utilizarea, tipul drumului de acces și utilitatile disponibile. Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

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

### Ajustarea pentru “Localizare”.

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

Pentru proprietatile comparabile A, B, C si E s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 30% (proprietati comparabile localizate in zone inferioare (mai putin favorabile) proprietatii subiect).

Pentru proprietatea comparabila D s-a aplicat o ajustare negativa de -30% (proprietate comparabila localizata in zona superioara proprietatii subiect (mult mai favorabila)).

Ajustarea aplicată se bazează pe diferența procentuală percepută de piață pentru zone mai mult sau mai putin favorabile.

**Pentru “Suprafata”** s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 20% pentru suprafata cu mult mai mare fata de cea a proprietatii subiect.

Proprietatea comparabila B nu a fost ajustata pentru elementul de comparatie ”suprafata”, aceasta comparabila avand suprafata apropiata de cea a proprietatii subiect.

Proprietatile comparabile C, D si E au fost ajustate negativ cu -5% fiecare, pentru suprafete mai mici fata de cea a proprietatii subiect.

Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, astfel ca proprietatile comparabile de suprafete mai mici sunt mai usor tranzactionate, dar utilizarea este limitata din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.

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

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

Proprietatile comparabile C si E au fost ajustate pozitiv cu 20 euro/mp (12% - 17%), pentru diferența dintre posibilitatea unei dezvoltari rezidentiale colective cu un numar redus de locuinte și a unei dezvoltari rezidentiale colective cu un numar mare de locuinte; proprietatile comparabile pentru dezvoltari rezidentiale colective cu un numar redus de locuinte sunt mai putin valoroase fata de proprietatile comparabile pentru dezvoltari rezidentiale colective cu un numar mai mare de locuinte.







#### **Ajustarea pentru "Amenajări exterioare ale drumurilor de acces"**

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Pentru proprietățile comparabile A și D nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizează accesul sunt drumuri amenajate (asfaltate) de tip principal, similare cu cel al proprietății subiect.

Pentru proprietățile comparabile B, C și E s-au aplicat câte o ajustare pozitivă de 10% pentru tipul de amenajare al drumului din care se realizează accesul, respectiv din drum amenajat (asfaltat sau pietruit) de tip secundar, față de cel al proprietății subiect (drum asfaltat de tip principal).

#### **Ajustări pentru "Topografie/Relief".**

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

#### **Pentru "Utilități Disponibile"**

Proprietățile comparabile A și B au fost ajustate pozitiv cu 5%, deoarece aceste proprietăți comparabile au utilitățile principale: energie electrică, apă și canalizare, gaz la limita amplasamentului.

Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietăților comparabile C, D și E, deoarece aceste proprietăți comparabile au utilitățile principale: energie electrică, apă și canalizare, gaz pe amplasament.

#### **Pentru "Forma în Plan & Deschidere"**

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

#### **Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil"**

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

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat și de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic indică asemanarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este asemanătoare cu proprietatea subiect.

Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra preturilor acestora, se constată că „Proprietatea Comparabilă D” are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică (35,00%) și numărul ajustărilor aplicate cel mai mic (2), rezultând o valoare de piață unitară de **200 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona că:

**Valoarea de Piață** a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de **3.564 mp** analizat este:  
 $3.564 \text{ mp} \times 200 \text{ euro/mp} = 712.800 \text{ euro}$ , echivalent **3.520.600 lei**,  
la nivelul pretului ajustat al proprietății comparabile D.





## 6.2. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substituției, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un amplasament și de a edifica o construcție similară pe acesta, cu atractivitate și utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile să fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren și construcție*. *Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piața vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri.*

Procedura Abordării prin Cost:

- Se estimează costul realizării unui substitut al construcției existente
- Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al construcției), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierea acestora.
- Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

$$\text{Valoarea Clădirii} = \text{Cost de înlocuire} - (\text{Depreciere fizică} + \text{depreciere funcțională} + \text{depreciere externă}).$$

**Etapile parcurse în aplicarea Abordării prin Cost în cazul proprietății imobiliare subiect, TEREN cu suprafața totală de 3.564 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE**

### ***Etapă I – Evaluarea Terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 3.564 mp***

Se presupune că *terenul considerat a fi liber*, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior *prin metoda comparației directe*, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza prețurilor în funcție de criteriul de comparație preț/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizată și în zone similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare. Ținând cont de elementele de comparație precum localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost *estimată valoarea de piață unitară a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 3.564 mp la 200 euro/mp, echivalent 712.800 euro.*

### ***Etapă II – Stabilirea Tipului de Cost Adecvat***

Ținând cont de vechimea și tipul clădirilor, se considera că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

*Costul de înlocuire* => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

*Estimarea costului de înlocuire a clădirii* se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.





### *Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii*

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acestora;
- ✓ documentarea privind clădirile care urmează a fi evaluate, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale construcțiilor;
- ✓ cercetarea clădirilor la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- ✓ s-a efectuat încadrarea clădirilor într-unul din cataloagele de evaluare;
- ✓ s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- ✓ s-a calculat valoarea unitară și totală la nivelul de preturi de catalog;
- ✓ calculul costului de înlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafețele construite desfășurate totale ale clădirilor;
- ✓ s-a actualizat valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus;
- ✓ s-a stabilit valoarea ramasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei fizice care au afectat construcțiile; deprecierea funcțională nu s-a aplicat, clădirea analizată corespunde din punct de vedere al compartimentării și al funcționalității; deprecierea externă nu s-a aplicat.
- ✓ estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

**În procedura de estimare a Costului de Înlocuire s-a utilizat următoarea sursă de costuri unitare:**

\* **SURSA:** *Colectia Evaluarea Rapida a Construcțiilor, Cataloagele elaborate de către "Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat în 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM în 1995).*

Aceste cataloage contin, de obicei, costurile construcțiilor și ale instalațiilor funcționale și furnizează ajustările pentru diverse elemente constructive (calitatea finisajelor, materiale pardoseli, instalații suplimentare, etc.).

Indicatorii valorii de înlocuire cuprind toate lucrările de bază: fundații, pereți, planșeu, acoperiș, finisaje și instalații. Pentru ca valoarea de înlocuire să fie stabilită cât mai just, fișele de indicatori contin termeni de corecție de care trebuie să se țină seama la stabilirea valorii de înlocuire, funcție de unele caracteristici sau dotări diferite de cele care au fost luate în considerare la stabilirea indicatorilor de bază.

Pentru a estima valoarea de înlocuire actuală se aplică indicii de reactualizare pe trim. I 2022 a valorii clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire stabilită pe baza cataloagelor de preturi 1965.

**Calculul valorilor costului de înlocuire pentru clădirile și construcțiile speciale subiect, sunt prezentate în baza Fișelor de Calcul nr. 1 – 6, anexate.**

### *Etapă a IV-a - Estimarea Profitului sau Stimulentului Dezvoltatorului*

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar este foarte greu de cuantificat într-o piață care e într-o mișcare continuă.







Din informațiile obținute de la diverse firme de specialitate, care își desfășoară activitatea pe plan local în municipiul Bistrita, în funcție de zonă, de raportul cerere – ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, profitul dezvoltatorului imobiliar se încadrează în intervalul 10%-20%.

**Etapa a V - a - Estimarea Deprecierii** și scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

**Deprecierea** => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

**Deprecierea fizică** => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

*Deprecierea Fizică a construcțiilor a fost estimată ca efect al vechimii acestora și al utilizării în condiții normale, respectiv uzura generată de folosirea regulată a construcțiilor și de impactul factorilor atmosferici asupra acestora, conform fișe de calcul anexate.*

**Deprecierea funcțională** => o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

*Deprecierea funcțională a construcțiilor: nu a fost aplicată, nefiind constatate deficiențe ale construcțiilor, a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcțiilor.*

**Deprecierea externă (economică)** => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului sau vecinătăților. Pe piață se constată o formă de depreciere economică specifică proprietății imobiliare subiect cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Analizând informațiilor de piață, în condițiile pietei actuale, afectată de criza economică financiară națională și mondială, în funcție de zonă (la nivelul județului Bistrita - Nasaud), în funcție de raportul cerere - ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, consider faptul că un procent de 15% depreciere externă reprezintă o valoare rezonabilă.

**Etapa a VII - a - Scăderea Deprecierilor** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale => estimare a costului de înlocuire net.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost, care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire al unui activ nou din care se scad deprecierea fizică și orice alte forme relevante de depreciere.







## TABEL CENTRALIZATOR CU VALORILE OBTINUTE PRIN

### ABORDAREA PRIN COST

Denumire Cladiri si Constructii speciale	Nr. Cadastral	Scd mp/	C.I.B. LEI (fără TVA)	Depre - ciere Fizica Lei/ %	Depre - ciere Externa Lei/%	C.I.N. LEI	Valoarea de Piata LEI (rotunjit)
Clădire P+1E: Sediu Administrativ	84637-C1	480,00 mp	1.324.423	331.106 (25%)	148.998 (15%)	844.319	<b>844.300</b>
Clădire Parter: Sala de Sedinte	84637-C2	142,00 mp	443.957	110.989 (25%)	49.945 (15%)	283.023	<b>283.000</b>
Clădire P+1E: Sediu din Proiectari și Lasborator	84637-C3	124,00 mp	296.767	89.030 (30%)	31.161 (15%)	176.576	<b>176.600</b>
Clădire Parter: Punct Control	84637-C4	31,00 mp	111.831	55.916 (50%)	8.387 (15%)	47.528	<b>47.500</b>
Constructii speciale: Platforme Carosabile	-	1.500 mp	488.602	244.301 (50%)	36.645 (15%)	207.656	<b>207.700</b>
Constructii speciale: Imprejmuiri	-	180,93 ml	67.542	33.771 (50%)	5.066 (15%)	28.705	<b>28.700</b>
<b>TOTAL CLADIRI + CONSTRUCTII SPECIALE</b>							<b>1.587.800 LEI 321.500 EURO</b>







**Etapa a VIII - a - Adăugarea Valorii Terenului la Costul de Inlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament** ⇒ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat *valoarea estimată a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 3.564 mp de 712.800 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Metodologia de Calcul pentru estimarea *Valorii de Piață prin Abordarea prin Cost pentru Proprietatea Imobiliară compusă din: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 3.564 mp, CLADIRI ADMINISTRATIVE și CONSTRUCTII SPECIALE* este prezentată mai jos:

CLADIRI ADMINISTRATIVE: Sediul Administrativ în regim P+1E + Sala de Ședințe în regim Parter + Sediul din Proiectari și Laborator în regim P+1E + Punct Control în regim Parter				
Suprafața Construită Desfasurată Totală (mp)				777 mp
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CLADIRI ADMINISTRATIVE (LEI)				2.176.978 LEI
* Depreciere Fizică Cladiri Administrative (Lei)				587.041 LEI
* Depreciere Funcțională Dfunct Cladiri Administrative (Lei)				0
* Depreciere externă Dext Cladiri Administrative (%)				15%
* Depreciere externă Dext Cladiri Administrative (LEI)				238.491 LEI
Cost Inlocuire Net C.I.N. CLADIRI ADMINISTRATIVE (LEI)				rotunjit 1,351,400 LEI

Valoare Cost CLADIRI ADMINISTRATIVE (LEI)	1,351,400 LEI
Valoare Cost CLADIRI ADMINISTRATIVE (EUR)	273,600 EUR

CONSTRUCTII SPECIALE: Platforme Carosabile + Imprejmuiri				
Suprafața Construită Platforme (mp)				1.500 mp
Dimensiuni Imprejmuiri (ml)				180,93 ml
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CONSTRUCTII SPECIALE (LEI)				556.144 LEI
* Depreciere Fizică Construcții speciale (%)				50%
* Depreciere Fizică Construcții speciale (Lei)				278.072 LEI
* Depreciere Funcțională Dfunct Construcții speciale (Lei)				0
* Depreciere externă Dext Construcții speciale (%)				15%
* Depreciere externă Dext Construcții speciale (LEI)				41.711 LEI
Cost Inlocuire Net C.I.N. CONSTRUCTII SPECIALE (LEI)				rotunjit 236,400 LEI

Valoare Cost CONSTRUCTII SPECIALE (LEI)	236,400 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTII SPECIALE (EUR)	47,900 EUR

Suprafața Teren (mp)				3.564 mp
Valoarea de Piață unitară Teren (EUR/mp)				200 eur/mp
Valoarea de Piață TEREN Intravilan S= 3.564 mp (EUR)			rotunjit	712,800 EUR
Valoarea de Piață TEREN Intravilan S= 3.564 mp (LEI)			rotunjit	3,520,600 LEI







VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.564 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE + CONSTRUCTII SPECIALE	1,034,300 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.564 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE + CONSTRUCTII SPECIALE	5,108,400 RON

Prin urmare, se poate concluziona ca:

*Valoarea de Piata* a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 3.564 mp + CLADIRI ADMINISTRATIVE + CONSTRUCTII SPECIALE, *estimata prin Abordarea prin Cost* este:

**5.108.400 LEI, echivalent 1.034.300 EUR**

## Partea a VII – a – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 7.1. Analiza Rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

În cadrul acestui capitol se stabilește *Valoarea de Piata*, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

**Adecvarea, Precizia, Cantitatea si Calitatea Informațiilor** sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

**Adecvarea** – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

**Precizia** unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere ale proprietăților comparabile.

#### **Cantitatea și Calitatea Informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. Intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

*Analiza Rezultatelor si Valorile obtinute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:*

#### **I. Abordarea prin Cost**

**$V_{\text{cost}} = 5.108.400 \text{ LEI, echivalent } 1.034.300 \text{ EUR}$**

**Adecvata:** DA - utilizata pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor specializate (care nu se tranzactioneaza frecvent pe piata) si utilizata ca baza de alocare a valorii pe constructii si teren.

**Precisa:** DA - suprafetele au fost luate din documentele anexate, costurile unitare si calculele au fost efectuate pe baza Cataloagelor Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, elaborate de catre "Comisia







Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995). Datele si calculele se considera corecte.

**Cantitatea si Calitatea Informatiilor:** Buna - Sursa informatiilor pentru costuri unitare este unica, dar de incredere si satisface criteriul "cantitatea si calitatea informatiilor".

## II. Abordarea prin Venit

**Adecvata:** NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

**Precisa:** NU.

**Cantitatea si Calitatea Informatiilor:** insuficiente.

## III. Abordarea prin Piata

**Adecvata:** NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

**Precisa:** NU.

**Cantitatea si Calitatea Informatiilor:** insuficiente.

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

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

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

## 7.2. Concluzia asupra Valorii

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

**Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate, obtinuta în urma aplicării Abordării prin Cost, considerata cea mai adecvata, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, este:**

$$V_{\text{cost}} = \mathbf{5.108.400 \text{ LEI, echivalent } 1.034.300 \text{ EUR}}$$

- *Cursul valutar utilizat este de 4,9391 lei/euro, valabil la data evaluarii 21.07.2022.*

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare, fiind o valoare obtinuta prin Abordarea prin Cost, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Bistrita, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentata include valoarea terenului, valoarea cladirilor si a constructiilor speciale de pe amplasament;







- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valorile au fost estimate în lei si euro, si sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței financiare, a pieței industriei, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ.
- Valorile estimate nu contin T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

#### ANEXE - Prezentare:

- **Acte de Proprietate:**

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562 (Teren Intravilan  $S_{total} = 3.564$  mp), nr. Cadastral: 90562-C1 (Cladire Sediul Administrativ in regim P+1E), nr. Cadastral: 90562-C2 (Cladire Sala de Sedinte in regim Parter), nr. Cadastral: 90562-C3 (Cladire Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E), nr. Cadastral: 90562-C4 (Cladire Punct Control in regim Parter), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 40781 din 19.07.2022;
- Act de Dezmembreare Imobil, incheierea de autentificare nr. 640 din 04.03.2022;
- Referat de Admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022;
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 84637/UAT Bistrita, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 11562 din 28.02.2022.
- Plan de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire a imobilului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

- **Surse de informatii:**

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

- **Fise de calcul nr. 1 – 6 - Abordarea prin Cost - Cladiri Administrative si Constructii speciale**

Intocmit,  
BALC IOAN – Evaluator Autorizat  
Membru Titular EPI, EBM, EI - ANEVAR  
Legitimatie nr. 10461 valabila 2022



Bistrita: 21 Iulie 2022



21 iulie 2022

**FISA DE CALCUL nr. 1****Cladire în regim P+1E: SEDIU ADMINISTRATIV**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud  
Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. CAD: 90562-C1

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) în baza Catalog nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative:  
Colecția Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii Administrative” Brosura nr. 4, Fisa nr. 20 „Cladire Administrativa curenta pentru  
Intreprinderi si alte unitati productive” – Editura Matrix Rom 1995

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

Evaluare Constructii Administrative - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 4/Fisa nr. 20/ Catalog reevaluare nr.124/ Varianta nr. I/Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 Iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

21.07.2022

3,867449305

**Suprafata desfasurata:**

480,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii P+1E				709	480,00	340.320
Instalatii electrice de iluminat				25	480,00	12.000
Instalatii sanitare				25	480,00	12.000
Instalatii de incalzire centrala				66	480,00	31.680
TOTAL						396.000

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,4 m la 3 m	Coeficient reducere 0,96					-15.840
Pentru echipamentul centralei termice pe gaze				21	480,00	10.080
Pentru instalatie electrica de iluminat fluorescent				36	480,00	17.280
TOTAL						11.520

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

407.520

Valoare actualizata la data de:

21.07.2022

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

3,2499574

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	1.576.063 LEI	319.099 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	1.324.423 LEI	268.151 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.759 LEI/ mp/Scd	559 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 25% (Ghid P135/1999)

331.106 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

993.317 Lei, echivalent 201.113 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

148.998 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

844.319 Lei, echivalent 170.946 Euro





21 iulie 2022

**FISA DE CALCUL nr. 2****Cladire in regim Parter: SALA DE SEDINTE**

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

Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. CAD: 90562-C2

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Catalog nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative:

Colecția Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii Administrative” Brosura nr. 4, Fisa nr. 20 „Cladire Administrativa curenta pentru Intreprinderi si alte unitati productive” – Editura Matrix Rom 1995

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

Evaluare Constructii Administrative - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 4/Fisa nr. 20/ Catalog reevaluare nr.124/ Varianta nr. I/Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

21.07.2022

3,867449305

**Suprafata desfasurata:**

142,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				786	142,00	111.612
Instalatii electrice de iluminat				27	142,00	3.834
Instalatii sanitare				28	142,00	3.976
Instalatii de incalzire centrala				64	142,00	9.088
TOTAL						128.510

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru echipamentul centralei termice pe gaze				21	142,00	2.982
Pentru instalatie electrica de iluminat fluorescent				36	142,00	5.112
TOTAL						8.094

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

136.604

Valoare actualizata la data de:

21.07.2022

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

3,2499574

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	528.309 LEI	106.965 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	443.957 LEI	89.886 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	3.126 LEI/ mp/Scd	633 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 25% (Ghid P135/1999)

110.989 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

332.968 Lei, echivalent 67.415 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

49.945 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

283.023 Lei, echivalent 57.303 Euro





21 iulie 2022

**FISA DE CALCUL nr. 3****Cladire în regim P+1E: SEDIU DIN PROIECTARI SI LABORATOR**Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud  
Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. CAD: 90562-C3Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Catalog nr. 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative:  
Colecția Evaluarea Rapida a Construcțiilor „Construcții Administrative” Brosura nr. 4, Fisa nr. 20 „Cladire Administrativa curenta pentru Intreprinderi si alte unitati productive” – Editura Matrix Rom 1995**Stabilirea elementelor de calcul:****Valori unitare**

Evaluare Constructii Administrative - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 4/Fisa nr. 20/ Catalog reevaluare nr.124/ Varianta nr. I/Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

21.07.2022

3,867449305

**Suprafata desfasurata:**

124,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii P+1E				608	124,00	75.392
Instalatii electrice de iluminat				21	124,00	2.604
Instalatii sanitare				14	124,00	1.736
Instalatii de incalzire centrala				72	124,00	8.928
TOTAL						88.660

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,4 m la 3 m	Coeficient reducere 0,96					-3.546
Pentru echipamentul centralei termice pe gaze				21	124,00	2.604
Pentru instalatie electrica de iluminat fluorescent				29	124,00	3.596
TOTAL						2.654

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

91.314

Valoare actualizata la data de:

21.07.2022

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

3,2499574

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	353.152 LEI	71.501 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	296.767 LEI	60.085 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	2.393 LEI/ mp/Scd	485 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 30% (Ghid P135/1999)

89.030 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

207.737 Lei, echivalent 42.060 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

31.161 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

176.576 Lei, echivalent 35.751 Euro





21 iulie 2022

**FISA DE CALCUL nr. 4****Cladire în regim Parter: PUNCT CONTROL**

Municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita - Nasaud  
Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. CAD: 90562-C4

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) în baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii speciale de Folosinta Generala” Brosura nr. 12, Fisa nr. 6 „Pavilion de poarta la unitati industriale” – Editura Matrix Rom 1995

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

Evaluare Constructii de Folosinta Generala - Editura Matrix Rom

Brosura nr.12/Fisa nr. 6/ Catalog reevaluare nr.105Var. I/ Grupa 15D

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

21.07.2022

3,867449305

**Suprafata desfasurata:**

31,00 mp

Se obtine:

Specificatia				Lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii Parter				1050	31,00	32.550
Instalatii electrice de iluminat				60	31,00	1.860
Instalatii sanitare						
Instalatii de incalzire centrala						
TOTAL						34.410

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
					0	0
TOTAL						0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

34.410

Valoare actualizata la data de:

21.07.2022

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

3,2499574

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	133.079 LEI	26.944 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	111.831 LEI	22.642 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Scd) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Scd; EUR/mp Scd)	3.607 LEI/ mp/Scd	730 EUR/ mp/Scd

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 50% (Ghid P135/1999)

55.916 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

55.915 Lei, echivalent 11.321 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

8.387 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

47.528 Lei, echivalent 9.623 Euro







## FISA DE CALCUL nr. 5

### Constructii Speciale: Platforme carosabile

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

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Cladiri si Constructii speciale pentru Transporturi Rutiere, Aeriene si pe Cablu” Brosura nr. 6, Fisa nr. 13 „Platforma pentru stationarea autovehiculelor” – Editura Matrix Rom 1995

#### Stabilirea elementelor de calcul:

##### Valori unitare

Evaluare Constructii speciale pentru Transporturi Rutiere – Edit. Matrix Rom Brosura nr. 6/Fisa nr. 13/ Catalog reevaluare nr.122/ Fisa nr. 3/Grupa 24  
Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19% 21.07.2022

#### Suprafata construita:

1.500 mp	3,370642369
----------	-------------

Se obtine:

Specificatia	Zona Teritoriala	Lei/mpSc	Suprafata	Valoare
Platforme carosabile pentru stationarea autovehiculelor Sistem de imbraminte: Asfalt turnat	III	115	1500	172.500
TOTAL				172.500

Corectii:

Specificatia	lei/mpAd	Suprafata	Valoare
		0	0
TOTAL			0

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

172.500
---------

Valoare actualizata la data de: 21.07.2022

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

2,83247258

TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)	581.436 LEI	117.721 EUR
TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)	488.602 LEI	98.925 EUR
TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/mp Sc) fara TVA - dedus 19% (LEI/mp Sc; EUR/mp Sc)	326 LEI/ mp/Sc	66 EUR/ mp/Sc

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 50% (Ghid P135/1999)

244.301 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

244.301 Lei, echivalent 49.463 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

36.645 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

207.656 Lei, echivalent 42.043 Euro





21 iulie 2022

**FISA DE CALCUL nr. 6****Constructii Speciale: Imprejmuiri**

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

Calcul Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) in baza Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor „Constructii speciale de Folosinta Generala”  
Brosura nr. 12, Fisa nr. 68 „Imprejmuire (din zidarie, beton sau beton armat)” – Editura Matrix Rom 1995

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

Evaluare Constructii speciale de Folosinta Generala – Editura Matrix Rom

Brosura nr. 12/Fisa nr. 68/ Catalog reevaluare nr.124/ Var. I si II/Grupa 29

Indici medii orientativi de actualizare a valorilor la data de 21 iulie 2022 (fata de 1965) cu TVA 19%

21.07.2022

2,765934942

**Suprafata:**

180,93 ml

Se obtine:

Specificatia	Inaltime		Lei/m	Suprafata (ml)	Valoare
Imprejmuire din beton prefabricat	1,50 m		80	68,74	5.499
Imprejmuire din zidarie de piatra	1,50 m		210	112,19	23.560
<b>TOTAL</b>					<b>29.059</b>

Corectii:

Specificatia			lei/mpAd	Suprafata	Valoare
				0	0
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

29.059

Valoare actualizata la data de:

21.07.2022

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

2,3243151

<b>TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) cu TVA 19% (LEI; EUR)</b>	<b>80.375 LEI</b>	<b>16.273 EUR</b>
<b>TOTAL Cost de Inlocuire Brut (C.I.B.) fara TVA - dedus 19% (LEI; EUR)</b>	<b>67.542 LEI</b>	<b>13.675 EUR</b>
<b>TOTAL Cost Unitar de Inlocuire Brut (CIB/ml S) fara TVA - dedus 19% (LEI/ml S; EUR/ml S)</b>	<b>373 LEI/ml S</b>	<b>76 EUR/ml S</b>

Deprecierea fizica apreciata (Uap): 50% (Ghid P135/1999)

33.771 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

21.07.2022

33.771 Lei, echivalent 6.837 Euro

Deprecierea externa (Dex): 15%

5.066 lei

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

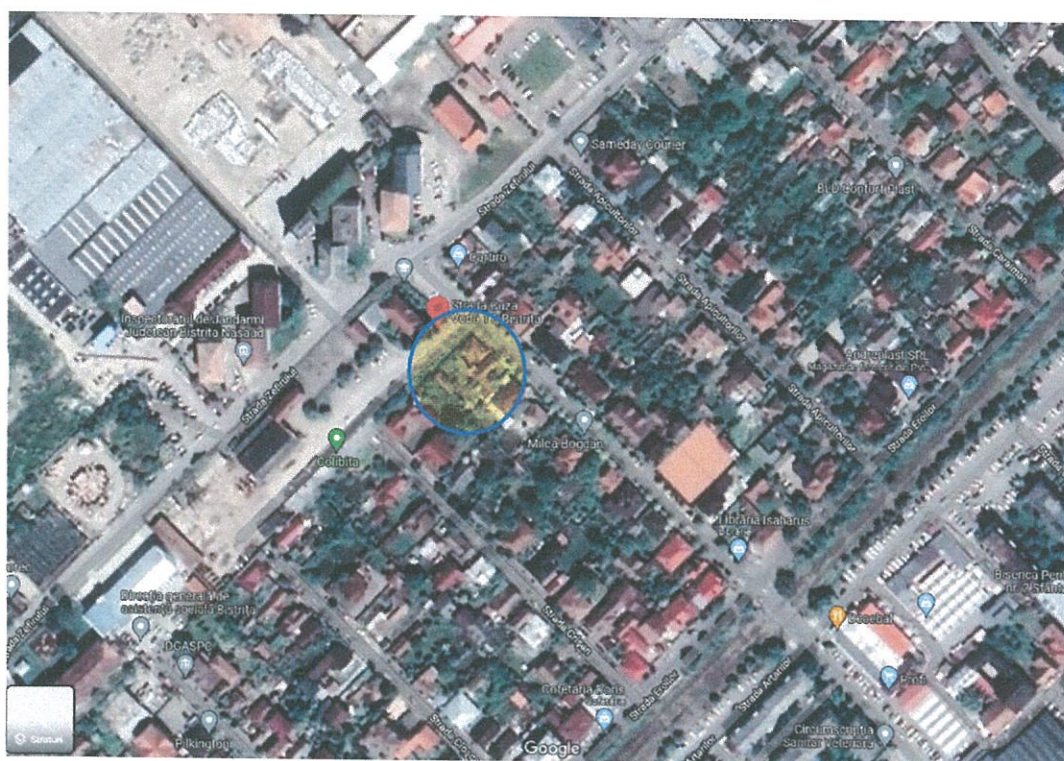
21.07.2022

28.705 Lei, echivalent 5.812 Euro





**ANEXA: Identificare TEREN in suprafața de 3.564 mp, Cladiri Administrative și Construcții speciale conform Google Maps**  
**Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud**



Strada Cuza Vodă 17 - Google Maps







## Fotografii

**PROPRIETATE IMOBILIARA evaluata:**

**TEREN INTRAVILAN S= 3.564 mp, Cladiri Administrative: Sediul Administrativ in regim P+1E, Sala de Sedinte in regim Parter, Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire Punct Control in regim Parter si Constructii speciale (imprejmuiri si platforme)**  
situata in municipiul Bistrita, strada Cuza Voda, nr. 17A, judetul Bistrita Nasaud

### Fotografii Vecinatati si Zona de amplasare













## Fotografii amplasament si amenajari exterioare







## Cladire Punct Control in regim Parter





**CLADIRI ADMINISTRATIVE:**  
**Sediu Administrativ in regim P+1E, Sala de Sedinte in regim Parter,**  
**Sediu din Proiectari si Laborator in regim P+1E**



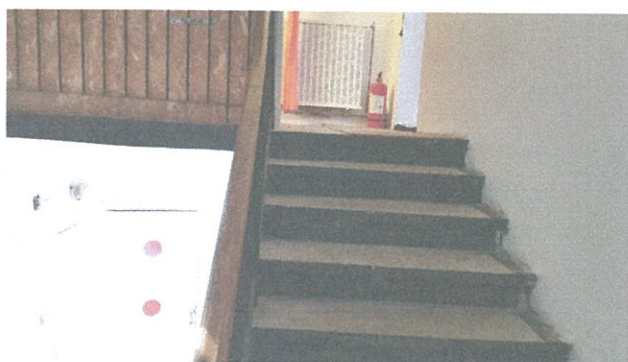
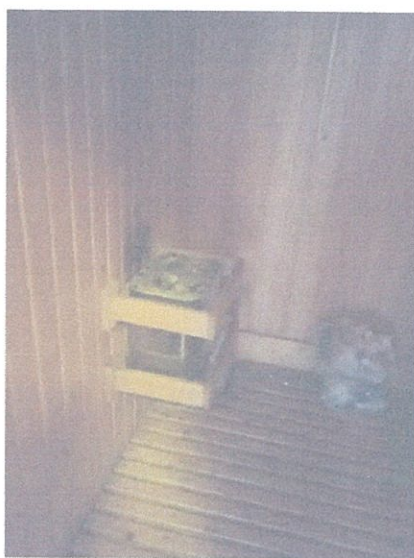














(analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

În analiza pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenți care creează valoarea proprietății imobiliare: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.**

Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, **cererea și oferta.**

Analiza de piață a proprietății imobiliare evaluate s-a realizat utilizând procesul în șase pași:

#### 4.1. Analiza Productivității Proprietății

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip administrativ situată în municipiului Bistrița, strada Cuza Voda, nr. 17A, Județul Bistrița-Năsăud, compusă din: Teren Intravilan (curti-construcții) în suprafața de 3.564 mp, Clădiri Administrative cu amenajări și finisaje, utilități și dotări medii și superioare și Construcții speciale (împrejmuiri, platforme carosabile).

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediană a municipiului Bistrița, într-o zonă orientată în prezent spre instituții, servicii publice de interes general, servicii, locuințe colective.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare mediană, distanță față de centrul istoric de cca. 1 km, accesul direct atât din strada Cuza Voda cât și din strada Zefirului, teren intravilan cu suprafața de 3.564 mp, cu topografie plană, cu forma regulată favorabilă construirii, racordat la toate utilitățile principale (apa, canalizare, energie electrică, gaz), și clădiri cu caracter administrativ, cu posibilitatea unei dezvoltări de locuințe colective.

#### 4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței și aria competitivă)

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren cu suprafața de 3.564 mp ocupat de construcții administrative, am analizat piața specifică a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare administrativă sau locuințe colective, amplasate în aceeași zonă de amplasare și în zone considerate similare cu cea în care se afla proprietatea subiect, toate din municipiul Bistrița.

În cazul proprietății imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piață, respectiv oferte de vânzări terenuri libere de dimensiuni mici și medii (cuprinse între 925 mp și 7.500 mp).

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile este municipiul Bistrița, zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, respectiv: zona "Sanovil/Skoda", zona "strada Mosilor/strada Abatorului", zona "Calea Moldovei", zona "Bdul Republicii", zona "strada Iancu Jianu", zona "strada Bdul Republicii/strada Lupeni" pentru terenuri pretabile pentru construcții administrative sau locuințe colective.

Am analizat amănunțit piața specifică a proprietății imobiliare subiect, unde am găsit un număr considerat suficient de oferte de vânzări terenuri libere, precum și detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piață a proprietății subiect; ofertele expuse spre vânzare și închiriere pentru asemenea proprietăți comparabile au fost în număr foarte redus.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile de tipul terenuri libere și amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, cu caracteristici fizice și economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zonă de amplasare (localizare) a acestora și de suprafața terenurilor.





### 4.3. Analiza Cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate față de care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Ponderea cumpărătorilor care cumpără în scop investitional a fost în creștere în perioada anilor 2010-2019, acestia căutând soluții alternative la dobânzile foarte mici oferite de către bănci.

Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008. Însă, din a doua parte a lunii martie 2020, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități. Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

După ce a început anul 2022 în forță, piața imobiliară e în impas. Războiul din Ucraina și inflația au făcut ca românii să prefere să mai aștepte atunci când vor să achiziționeze în scop investitional. Prețurile par ținute sus în mod artificial, inclusiv prin anunțuri false sau „umflate” pe site-urile de specialitate.

Anul 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani.

Totuși, de remarcat e faptul că cererea a stagnat în ultimul trimestru al anului 2021, iar ca pondere totală din vânzări au scăzut. Pe fondul acestor fenomene, este de așteptat ca în anul 2022 să avem evoluții precum creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare și o scădere a accesibilității achiziționării locuințelor prin credit.

În ceea ce privește cererea, la nivelul municipiului Bistrita, cele mai solicitate zone sunt cele ultracentrale, spațiile aflate pe marile artere. În general, se caută imobile cu acces facil situate și/sau în apropiere de mijloacelor de transport în comun care să dețină locuri de parcare.

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”investitorul cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii. Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți similare pentru exploatare în interes propriu sau pentru o posibilă dezvoltare rezidențială colectivă.

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

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

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







orașului Bistrita, respectiv spre Cartierele Unirea, Viisoara, Subcetate, Valea Rusului, Sigmir, Valea Budacului, Valea Ghinzii, Valea Jelnei.

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

#### 4.4. Analiza Ofertei Competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

##### 4.4.1. Analiza Ofertei – Vanzari Terenuri Intravilane libere

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemanările și diferențele între proprietățile comparabile, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

Referitor la terenurile expuse spre vânzare în zona „Cuza Voda - Zefirului”, marea majoritate a acestora sunt terenuri pretabile pentru utilizare rezidențială unifamilială, terenurile pentru dezvoltare rezidențială colectivă și administrativă sunt mult mai reduse în oferta zonala, motiv pentru care s-a extins aria pieței specifice pentru terenuri libere cu suprafețe apropiate de cele ale proprietății subiect, amplasate în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, respectiv zona “Sanovil/Skoda”, zona “strada Mosilor/strada Abatorului”, zona “Calea Moldovei”, zona “Bdul Republicii”, zona “strada Iancu Jianu”, zona “strada Bdul Republicii/strada Lupeni”, toate din municipiul Bistrita.

În studiul analizei ofertei competitive de proprietăți comparabile cu cea subiect, a fost întocmită Fișa de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piață pentru terenuri intravilane libere, de dimensiuni mici și medii și disponibile pentru dezvoltare administrativă sau rezidențială colectivă:

**Fisa Colectare Informatii de Piata TERENURI LIBERE oferite spre VANZARE**  
**la data evaluării în municipiul Bistrita, zona “Sanovil/Skoda”, zona “strada Mosilor/ strada**  
**Abatorului”, zona “Calea Moldovei”, zona “Bdul Republicii”, zona “strada Iancu Jianu”,**  
**zona “strada Bdul Republicii/strada Lupeni”**

Nr. crt.	Data anunt	Localizare	Suprafata mp	Pret Eur/ mp	Destinatie / CMBU	Acces	Forma Topo grafie	Utilitati	Restricții legale	Dreptul de proprietate si conditii de vanzare	Telefon contact	Link
1.	18.07. 2022	Bistrita, zona Sanovil/ Skoda	7.500 mp	100 eur/ mp	Reziden- tial colectiva	Drum de acces asfal- tat de tip princi pal	Plana/ Regu- lata	e.e., apa, canal, gaz la strada	fara	deplin	0745/ 367974 0745/ 533945 Agentia Imobilia ra Imob Rapid	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-500mp-front-la-dn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-IDsFz5.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-500mp-front-la-dn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-IDsFz5.html</a>







2.	18.07.2022	Bistrita, strada Abatorului la intersecția cu strada Mosilor	3.890 mp	120 eur/ mp	Rezidențial colectivă P+4E+M	Drum de acces asfaltat de tip secundar	Plana/Regulata	e.e., apa, canal, gaz la strada	fara	deplin	0754/495352 Proprietar Mihai	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-IDfSVkh.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-IDfSVkh.html</a>
3.	15.07.2022	Bistrita, zona Hotel Diana, strada Calea Moldovei	1.000 mp	100 eur/ mp	Rezidențial colectivă	Drum de acces pietruit de tip secundar	Plana/Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita terenului	fara	deplin	0728/437137 Agentia Imobiliara Lebada Imobiliare	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vnzare-teren-construcii-intravilan-calea-moldovei-10-ari-bistrita-IDnOH9.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/vnzare-teren-construcii-intravilan-calea-moldovei-10-ari-bistrita-IDnOH9.html</a>
4.	17.07.2022	Bistrita, Zona Bdul Republicii, lângă Liceul Andre Muresanu	1.200 mp	308 eur/ mp	Administrativ/ Rezidențial colectivă S+D+P+2E+M	Drum de acces asfaltat de tip principal	Plana/Regulata	e.e., apa, canal, gaz la limita terenului	fara	deplin	0742/140341, 0741/244494 Agentia Imobiliara Atlas Imobil	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/1200-mp-teren-cu-plan-urbanistic-s-p-2e-m-la-sosea-b-dul-republicii-IDrqLL.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/1200-mp-teren-cu-plan-urbanistic-s-p-2e-m-la-sosea-b-dul-republicii-IDrqLL.html</a>
5.	15.07.2022	Bistrita, strada Iancu Jianu	925 mp	139 eur/ mp	Rezidențial D+P+2E+M	Drum de acces pietruit de tip secundar	Plana/Regulata	e.e., apa, canal, gaz pe amplasament	fara	deplin	0728/437137 Agentia Imobiliara Lebada Imobiliare	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-iancu-jianu-925-mp-IDr0au.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-iancu-jianu-925-mp-IDr0au.html</a>
6.	20.07.2022	Bistrita, strada Republicii si strada Lupeni	Teren S= 490 mp+ Proiect Autorizat de Construcție rezidențială colectivă P+2E+M	990 eur/ mp	Rezidențial colectivă P+2E+M	Drum de acces asfaltat de tip principal	Plana/Regulata	e.e., apa, canal, gaz pe amplasament	fara	deplin	0742/920756 0771/659687 Agentia Imobiliara TOP HOME ESTATE	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-proiect-autorizat-de-vanzare-bistrita-IDrSgq.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-proiect-autorizat-de-vanzare-bistrita-IDrSgq.html</a>

Ofertele de vanzare pentru Terenuri libere – Proprietatile Comparabile sunt prezentate detaliat in cadrul *Anexei – Oferte de vanzare Terenuri*.

Comparând proprietățile considerate similare cu proprietatea subiect, observăm că aria pieței este extinsă și spre alte zone, considerate relativ similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare și al localizării pe harta municipiului Bistrita.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafețele între 925 mp - 7.500 mp se încadrează în jurul valorilor de 100 euro/mp - 308 euro/mp în funcție de localizare, suprafața terenului, tipul drumului de acces, utilități disponibile, topografie sau situație juridică, utilizarea.







#### 4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere și Oferta

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Influența cea mai mare asupra acestui segment al pieței imobiliare o are starea economiei naționale și locale.

Începutul anului 2022 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocată de COVID 19 și a izbucnirii războiului din Ucraina. Instituirea distanțării sociale și multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară rezidențială, nu au fost ocolite.

O analiză punctuală ne arată că există semne evidente de încetinire a numărului de tranzacții.

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor.

În urma concluziilor desprinse în capitolul de definire a pieței, este posibil ca în viitorul apropiat să se producă modificări semnificative în ceea ce privește dinamica pieței.

Având în vedere cele prezentate în analiza cererii și analiza ofertei și faptul că la nivel zonal al municipiului Bistrița la momentul actual, sunt în curs de construcție atât case unifamiliale, case înșiruite, case cuplate, case alipite, precum și locuințe colective mici în regim P+2E și locuințe colective în regim P+4E, cererea pentru astfel de proprietăți este încă în creștere.

Analizând piața imobiliară a proprietăților administrative în zona analizată și în zonele considerate similare se găsesc un număr redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare și la închiriere.

La data raportului de evaluare, cererea este mai mică decât oferta, ceea ce înseamnă că avem o piață a cumpărătorilor.

Piața preferă într-un număr mai mic proprietăți de tipul proprietății subiect, puterea efectivă de cumpărare fiind în cea mai mare parte reprezentată de investitori cu putere mare de cumpărare (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți similare pentru utilizare proprie (inclusiv închiriere) sau pentru o posibilă dezvoltare rezidențială colectivă, ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

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

#### 4.6. Previziunea Absorbției Proprietății Subiect în Piață

Proprietatea subiect are câteva caracteristici pentru care participanții de pe piață o apreciază: zona de amplasare și accesul direct la strada Cuza Voda și la strada Zefirului, distanță de cca. 1 km până în centrul istoric al municipiului, suprafața medie atât pentru teren, cât și pentru construcțiile cu utilizare administrativă.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioadă de cca. 12 – 24 luni, (în condiții normale și după un marketing adecvat), la o valoare de piață conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022, ar putea fi tranzacționată.







## Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarii de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita, in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, ca fiind: *“Utilizarea **probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat**, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie **posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**”*

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile: *„Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.”*

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări, în cazul proprietății imobiliare imobiliare constand din teren si construcții administrative, se va lua în calcul numai varianta:

\* cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- \* **legal permisa** (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- \* **fizic posibilă** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- \* **financiar fezabilă** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- \* **maxim productiva** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

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

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața de 3.564 mp, situata in zona mediana a municipiului Bistrita, strada Cuza Voda, colt cu strada Zefirului, subzona mixta situata înafara ariei protejate cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri (instituitii, servicii publice de interes general, servicii, locuinte); amplasamentul proprietatii subiect se afla in Zona UTR 27 M1, conform Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia terenului considerat a fi liber, după care vom stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: **permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.**

În cadrul analizei pieței in zona strazii Cuza Voda si a strazii Zefirului din municipiului Bistrita, și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat multe terenuri construite și putine loturi de terenuri libere.





### ***Utilizări Probabile în mod Rezonabil***

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

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

Astfel constatăm următoarele:

- O utilizare comercială este permisă legal, posibilă fizic, dar nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți comerciale în zona analizată;
- O utilizare industrială nu este permisă legal, dar este posibilă fizic; dacă ar fi permisă legal, nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți industriale în zona analizată, datorită reglementărilor urbanistice pentru utilizări industriale;
- O utilizare administrativă (birouri) este permisă legal, posibilă fizic, dar nu ar fi fezabilă financiar, deoarece cererea este mai redusă pentru proprietăți administrative în zona analizată;
- O utilizare rezidențială colectivă este permisă legal, posibilă fizic și fezabilă financiar, deoarece cererea este mare pentru proprietăți rezidențiale colective în zona analizată.

În urma acestor concluzii, rezulta următoarele:

Utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială colectivă.

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

Utilizarea ca proprietate rezidențială colectivă este ***probabilă în mod rezonabil***.

În continuare vom trece utilizarea menționată anterior prin toate cele patru teste:

### ***Testul de Permisivitate Legală***

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială colectivă este *permisă legal*, neavând la dispoziție Certificatul de Urbanism, am studiat Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrita pe UTR, care permite realizarea unei astfel de dezvoltări.

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

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea rezidențială colectivă ***este permisă legal***.

Nu s-au identificat nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

### ***Testul pentru Posibilitatea Fizică***

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților disponibile (energie electrică, apă – canalizare, gaz) pe amplasament și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unor construcții rezidențiale colective, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea rezidențială colectivă ***este fizic posibilă***.

Nu s-au identificat niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.



De asemenea, se considera ca nu există teren în exces sau în surplus pentru o dezvoltare rezidentiala colectiva.

#### **Testul Fezabilității Financiare**

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor sunt în regim de înălțime de maxim P+4E. Datorită acestui aspect considerăm că *construcțiile posibile și permise tipic* sunt locuințe colective P+4E.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren constructibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind pe amplasament.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este *fezabilă financiar*.

O astfel de utilizare poate fi *realizată imediat* și se poate *mentine pe termen lung*.

#### **Testul Valorii Maxime**

Intrucat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare (teren considerat liber), utilizarea care este maxim profitabila pentru proprietatea subiect este utilizarea *rezidentiala colectiva*.

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

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unui complex de locuințe colective cu regim maxim P+4E;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este investitorul cu putere mare de cumpărare, care dorește să edifice astfel de construcții, după care să le vândă pentru a marca un profit;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren constructibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind pe amplasament.

Astfel concluzionăm următoarele:

*În concluzie, tinând cont de tipul proprietatii subiect, având în vedere cele mai sus menționate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliara analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim productiva este utilizarea curenta, respectiv rezidentiala colectiva (complex de locuinte colective cu regim maxim P+4E).*

## **Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **Abordări în Evaluare**

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

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

Principiile importante ale evaluării care determină functionarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.



Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR*, Editia 2022 – SEV 100 *Cadrul General* „pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin Cost a fost utilizată ca baza de alocare a valorii pe construcții și teren.
- Abordarea prin Piață nu a fost utilizată deoarece nu s-a putut estima valoarea de piață prin această metodă, datorită diferențelor multiple între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și a numărului foarte redus de oferte expuse spre vânzare pentru proprietăți comparabile similare.
- Abordarea prin Venit nu a fost utilizată deoarece nu s-a putut estima valoarea de piață prin această metodă deoarece proprietățile comparabile similare sunt în număr foarte redus expuse spre închiriere.

## 6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

*Metodele de evaluare a terenului considerat a fi liber*, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- *Metoda Comparatiei Directe*
- *Metode Alternative:*
  - Extractia de pe piață
  - Alocarea (proportia)
  - Tehnicile capitalizării venitului
- ✓ *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
- ✓ *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
- ✓ *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.*

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect al evaluării s-a aplicat:  
***Abordarea prin Piață - Metoda Comparatiei Directe.***

### 6.1.1. Abordarea prin Piață (Comparatiei Directe)

***Valoarea de Piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.***

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparație, care se utilizează în mod frecvent, constă în prețul de vânzare pe metru pătrat.





*Pentru determinarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarea abordare în evaluare: Abordarea prin Piața.*

*Comparatia Directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.*

*Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara preturile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor preturi in functie de diferentele existente intre caracteristicile parcelor; redactate prin asa numitele „elemente de comparatie”, diferențe care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.*

*Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.*

*Abordarea prin Piața, cunoscuta în domeniul evaluării proprietatii imobiliare si sub denumirea de Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor; (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile) este “procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate”.*

*Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții si/sau oferte recente credibile.*

*Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile:*

*„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.*

*Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”*

*Metoda Comparatiei Directe se bazeaza pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:*

• **Tehnicile cantitative:**

- ☐ analiza pe perechi de date;
- ☐ analiza datelor secundare;
- ☐ analiza statistică;
- ☐ analiza costurilor;

• **Tehnicile calitative:**

- ☐ analiza comparatiilor relative;
- ☐ analiza tendintelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.





**Etapale Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:**

Valoarea de Piața a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții și oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- ✓ Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- ✓ Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiză a preturilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv pret/mp).
- ✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- ✓ Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- ✓ Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- ✓ Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

***“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile”*** - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

*Elemente de comparație specifice tranzacționării:*

- dreptul de proprietate transmis
- restricții legale (reglementare urbanistică)
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

*Elemente de comparație specifice proprietății:*

- localizarea

*Caracteristicile fizice:*

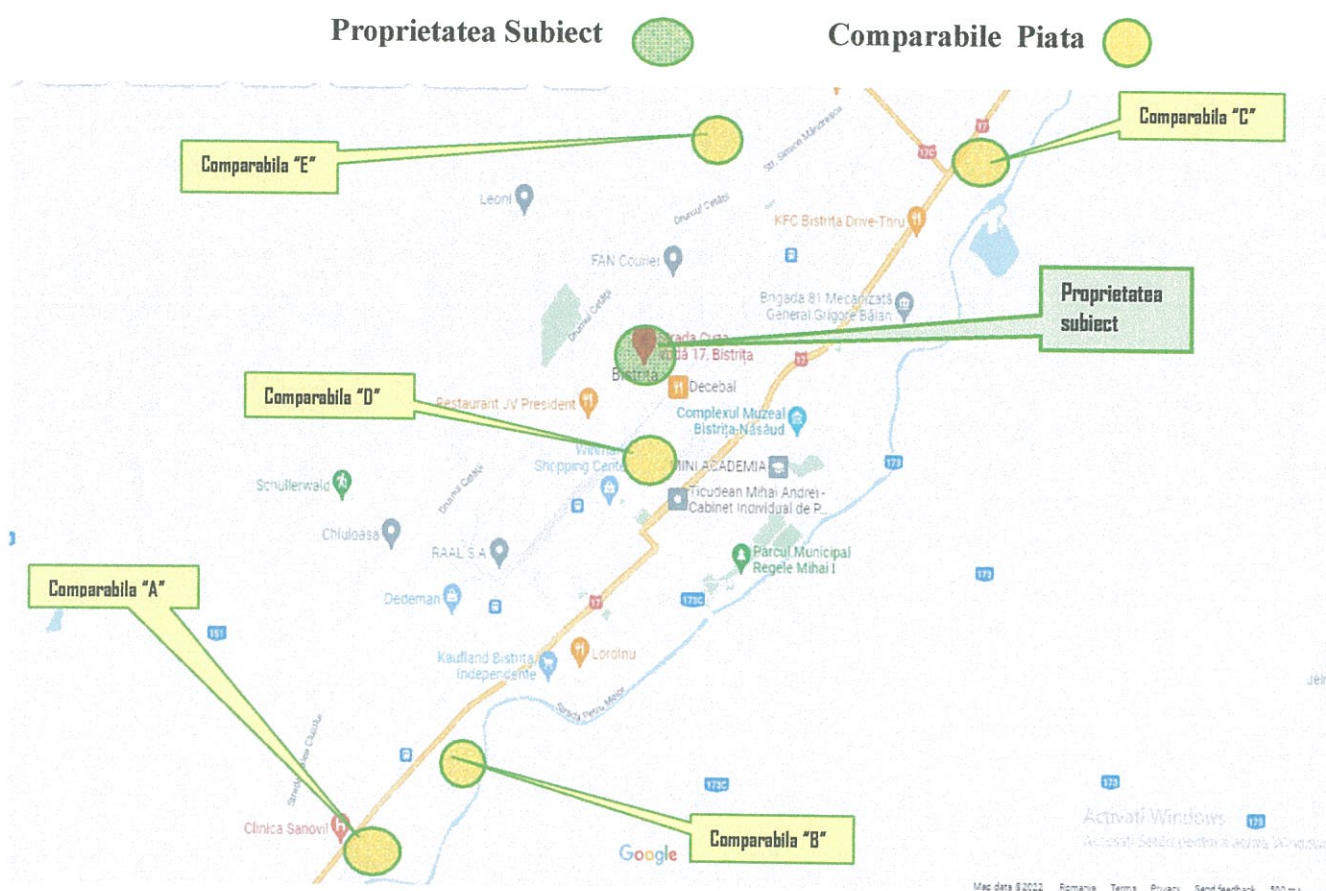
- Suprafața (mp)
- Destinația (utilizarea terenului)
- Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
- Topografie/Relief
- Utilități disponibile
- Forma în plan & Deschidere.



La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr considerat suficient de terenuri libere, pretabile pentru dezvoltări rezidențiale colective, 5 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate cinci proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona "Sanovil/Skoda", zona "strada Mosilor/strada Abatorului", zona "Calea Moldovei", zona "Bdul Republicii", zona "strada Iancu Jianu", zona "strada Bdul Republicii/strada Lupeni" zone considerate relativ similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, toate din municipiul Bistrița.

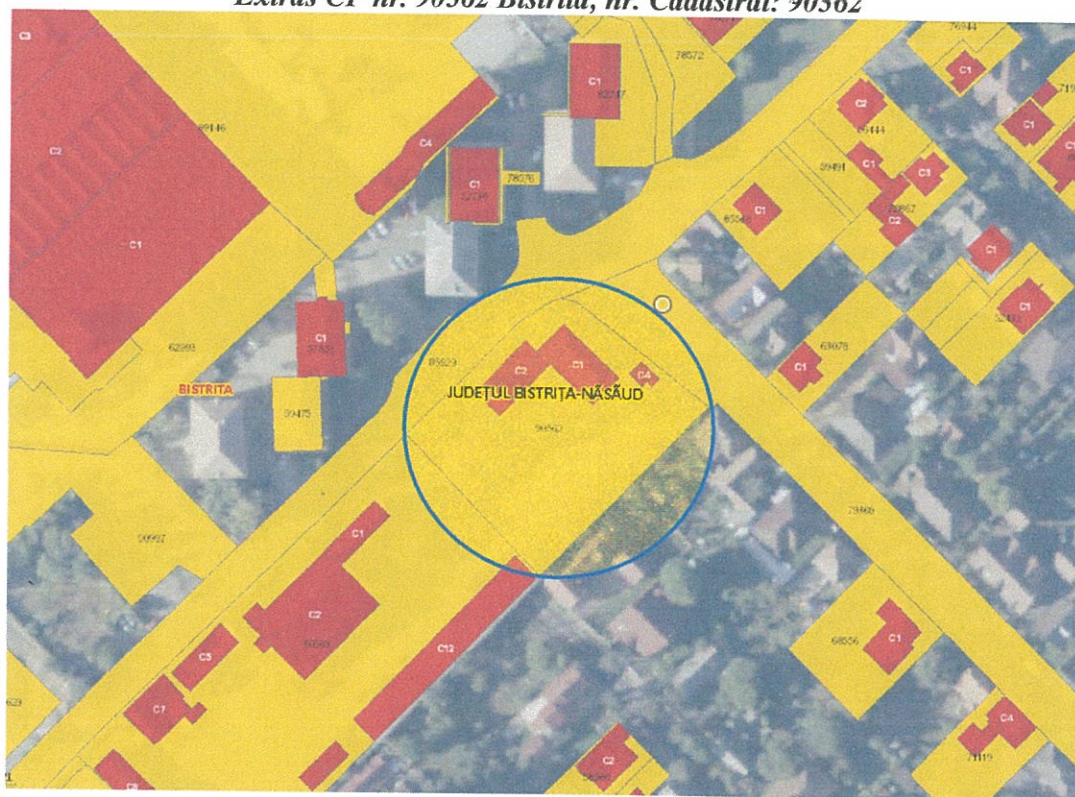
### Localizare Comparabile Utilizate în Grila Datelor de Piață: Terenuri Intravilane





**ANEXA: Identificare TEREN in suprafața de 3.564 mp, Cladiri Administrative și Construcții speciale  
conform Geoportal ANCP**

**Extras CF nr. 90562 Bistrita, nr. Cadastral: 90562**



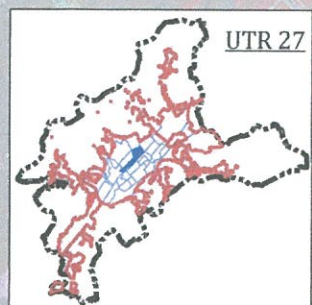
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>







Regulament Local de Urbanism  
Municipiul Bistrița  
Reglementari pe UTR, scara 1:5000



UTR 27

UTR 24

UTR 26

UTR 4

UTR 6

UTR 27	
L2	subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate
T1	subzona transporturilor feroviare
M1a	subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri
M1	subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții, servicii publice de interes general, parcuri, locuințe)
A1	subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală
T1	subzona transporturilor feroviare
T2	subzona transporturilor rutiere

BLOM



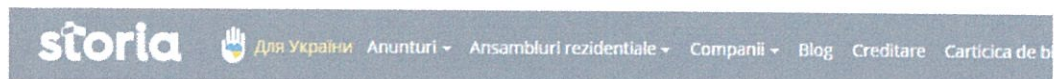


## ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI BISTRITA



### Oferta de Vanzare nr. 1:

https://www.storia.ro/Oferta-tereni-7-500mp-front-37m-DN17-de-37m-Zona-Sanovii-Skoda-121763



← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren 7.500mp, front la DN17 de 37m, Zona Sanovii/Skoda



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

Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita

**10 000 €**

0 €/m²

#### Prezentare generala

Suprafata	75.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

#### Descriere anunt

Oferim spre vanzare teren intravilan in Zona Sanovii/Skoda.

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

Utilitati: gaz, apa, curent, canal.

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

Preț 10.000€/ ar negociabil.

Se accepta si variante de schimburi cu alte imobile.

Anunț publicat de ImobRapid.

**IMOB RAPID**  
Vasile Pavel  
0745 533 945



**ImobRapid**  
0757 367 974  
0745 533 945

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





## Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, transport public

ID anunt Storia: 6832963  
Data publicarii: acum 2 zile  
Data modificarii: acum 2 zile



## Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-500mp-front-la-dn17-de-37m-zona-sanovil-skoda-IDSfz5.html>





## Oferta de Vanzare nr. 2:



### VANZATOR



Mihai

18 Noiembrie 2012

Este online acum



075 449  
5352

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### LOCALIZARE



Bistrita,  
Bistrita-Nasaud



Postat 18 iulie 2022



## Teren de inchiriat/vanzare

# 12 000 €

RATA DE LA: 253 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 890 m²

### DESCRIERE

Se vinde teren în suprafața de 39 ari, în partea de jos a orașului, situat la intersecția străzii Abatorului cu Str. Moșilor. Terenul este chiar pe colț, cu acces din ambele străzi, având lungimea de aproximativ 60 metri, iar lățimea de aproximativ 60 metri. Străzile sunt asfaltate, iluminate public, și cu toate utilitățile. Pe teren se pot construi blocuri cu 4 etaje plus masardă, există certificat de urbanism valabil. Pretul este 12000 per ar. Se poate și parcela terenul.

ID: 234738961

Vizualizări: 1400

Raportează

### Fotografii:



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-IDfSVkh.html>





## Oferta de Vanzare nr. 3:



← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Vanzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita



 Paul Magda  
Agentie  
0728 437 137

+40

Sunt interesat de ace  
si as dori sa obtin m  
informatii inainte de  
Multumesc!

 Paul Magda  
0728 437 137

**Lebăda Imobiliare**  
0728 437 137

Bistrita, Bistrita-Nasaud  
(localitate)

Administrativul a testat

### Vanzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita

 Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita

**10 000 €**

10 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
217 RON /luna

Avans:  
7.425 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

### Vizionare la distanta

Video

Vezi 

### Prezentare generala

 Suprafata **1.000 m<sup>2</sup>**

 Inclinatie **plat**

 Vizionare la distanta **Video**

 Tip teren **teren intravilan**

 Siguranta **cere informatii**

 Tip vanzator **agentie**





## Descriere anunt

Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita

Vă punem la dispoziție un teren Intravilan, langa Hotel Diana pentru construcții.

Utilități în apropiere:

- Canalizare
- Apă
- Curent
- Gaz

Terenul nu are inclinație, este drept și se vinde neparcelat.

Prețul este de 10.000 Euro/ar negociabil.

Găsiți mai multe imobile similare pe website-ul nostru

Ne găsiți pe Strada Gh. Șincai nr.21, Bistrița sau la numărul de telefon 0728437137.

LEBADA IMOBILIARE

## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



ID anunt Storia: 5676419  
ID extern 1221719-1  
Data publicarii: acum un an  
Data modificarii: acum 5 zile

## Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnzare-teren-construcii-intravilan-calea-moldovei-10-ari-bistrita-IDnOH9.html>





storia.ro



Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > 1200 mp.teren cu plan urbanistic S+P+2E+M la sosea, B-dul Republicii.




[www.agencia.com](http://www.agencia.com)  
 0742

+40

Sunt interesat  
si as dori sa  
informatii in  
Multumesc!

 **www.atlasimob.ro**  
**0742 140 341**

**PFA ANISIE TEREZIA**  
**MARIANA**  
0742 140 341  
0741 244 494

Str. Dornei nr 8, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

**370 000 €**

📍 Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita

308 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
8.046 RON /luna

Avans:  
274.725 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Planul etajului

Vezi 

## Prezentare generala

 Suprafata	1.200 m <sup>2</sup>	 Tip teren	teren rezidential
 Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	 Siguranta	gard
 Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	 Tip vanzator	agentie

### Descriere anunt

Atlas Imobil ofera spre vanzare teren in suprafata de 1200 mp, cu toate utilitatile, cu acces din B-dul Republicii, langa Liceul Andrei Muresanu. Pe terenul respectiv se poae construi cladire in regim de inaltime S+D+P+2E+M, conform certificatului de urbanism. Pentru detalii sunati la nr.de telefon afisat.

### Particularitati

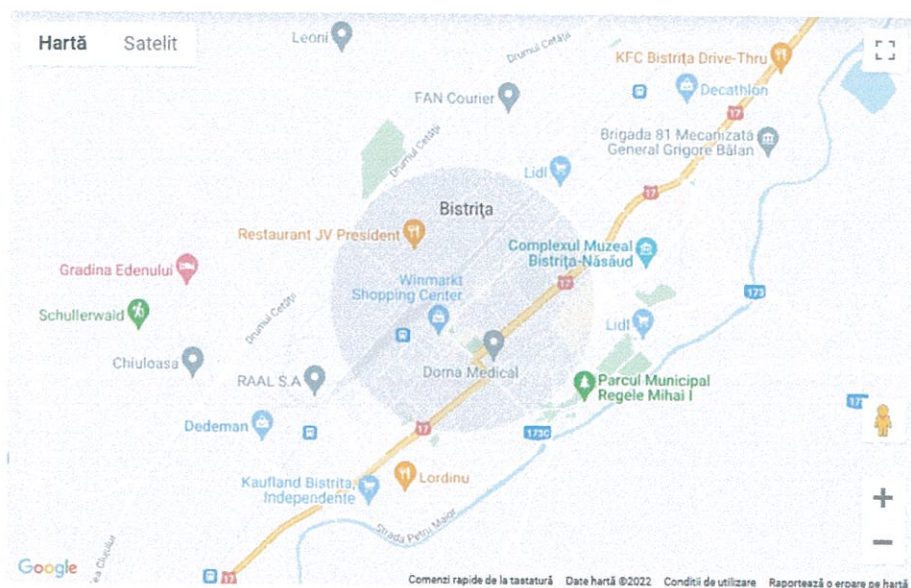
Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public





## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



ID anunt Storia: 6537761  
Data publicarii: acum 4 luni  
Data modificarii: acum 3 zile

## Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/1200-mp-teren-cu-plan-urbanistic-s-p-2e-m-la-sosea-b-dul-republicii-IDrqLL.html>





## Oferta de Vanzare nr. 5:



← [Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren Iancu Jianu, 925 mp](#)



**Paul Magda**  
0728 437 137

### Teren Iancu Jianu, 925 mp

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

**128 500 €**

139 €/m<sup>2</sup>

**Lebăda Imobiliare**

0728 437 137

Bistrita, Bistrita-Nasaud  
(localitate)

#### Prezentare generala

 Suprafata	<b>925 m<sup>2</sup></b>	 Tip teren	<b>teren intravilan</b>
 Inclinatie	<a href="#">cere Informatii</a>	 Siguranta	<a href="#">cere Informatii</a>
 Vizionare la distanta	<a href="#">Video</a>	 Tip vanzator	<b>agentie</b>

#### Descriere anunt

- Suprafata: 925 mp
- Înclinatie 15°
- Dimensiuni 25 m x 40 m
- Intravilan

Incluce anexă locuibilă, utilată. Dispune de toate utilitățile.

Găsiți un video de prezentare pe website-ul nostru

Preț: 128.500 Euro

Ne găsiți pe Strada Gh. Șincai nr.21, Bistrița sau la numărul de telefon 0728437137.

LEBADA IMOBILIARE

#### Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	<b>acces - drum asfaltat</b>
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	<b>transport public</b>





ID anunt Storia: 6435506  
ID extern 1444260-1  
Data publicarii: acum 5 luni  
Data modificarii: acum 5 zile



## Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-iancu-jianu-925-mp-IDr0au.html>





## Oferta de Vanzare nr. 6:

https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-proiect-autorizat-de-vanzare-bistrita-IDr5qg.html



**storia** Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Creditare Carticica de biniste

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Oportunitate De Investitie! Proiect autorizat de vanzare BISTRITA!



+4( **Natalia**  
0771 659 687

Sunt  
si as  
infor  
Multi



Admin:  
[Online](#)

**TOP HOME ESTATE**  
0742 920 756  
0771 659 687

Vre

Sat Vișoara nr 611, Vișoara, Cluj  
(localitate)

### Oportunitate De Investitie! Proiect autorizat de vanzare BISTRITA!

**485 000 €**

Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita

990 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
10.547 RON /luna

Avans:  
360.113 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

### Prezentare generala

Suprafata	490 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren rezidential
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

### Descriere anunt

#### OPORTUNITATE DE INVESTIȚIE!

TOP HOME ESTATE – are plăcerea de a vă prezenta spre vânzare UN PROIECT AUTORIZAT DE CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ, în zona ultracentrală a municipiului Bistrița!

Terenul pe care urmează să fie edificată construcția are o suprafață totală de 490 mp, cu acces atât din str. Republicii, cât și din str. Lupeni.

Bilanțul teritorial de autorizație al construcției se prezintă astfel:





-suprafață teren: 490mp;  
 -suprafață construibilă: 294mp; (POT 60%)  
 -suprafață alocată spațiilor verzi: 68.37mp;  
 -suprafață alocată pentru alei: 127.63mp.  
 -9 unități locative și 9 locuri de parcare în garajul subteran.

Pentru mai multe detalii despre acest proiect, vă stăm cu plăcere la dispoziție!

Mai puțin ^

## Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranța	fara informatii
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

ID anunt Storia: 6644060

Data publicarii: acum 2 luni

Data modificarii: acum 15 ore

## Fotografii:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-proiect-autorizat-de-vanzare-bistrita-IDrSgg.html>





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90562 Bistrita



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90562	3.564	Teren imprejmuit;



### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	90562-C1	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:240 mp; S. construita desfasurata:480 mp; Sediul administrativ, cladire in regim P+1,
A1.2	90562-C2	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:142 mp; S. construita desfasurata:142 mp; Cladire compusa din: sala de sedinte, in regim P,
A1.3	90562-C3	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:62 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Sediul din proiectari si laborator in regim P+1,
A1.4	90562-C4	Loc. Bistrita, Str Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Cladire punct control, in regim P,

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13043 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. 640, din 04/03/2022 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 90562 a imobilului cu numarul cadastral 90562 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 84637 inscris in cartea funciara 84637;	A1
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 53992, din 11/07/2019 emis de Primaria mun. Bistrita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516, CFE 50499, CFE 50493, CFE 50497	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50493	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50493	A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr. 8196/2000 prin Hotarare Judecatoreasca, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA, CIF:571198 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50493	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobandit cu inch. nr.	A1.4



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	8196/2000 prin Hotărare Judecatorească, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1 1) <b>LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA</b> , CIF:571198 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50493</i>	
Act Notarial nr. 4812, din 28/11/2016 emis de BNP Bria Dumitru Alexandru;		
B7	Se noteaza interdictia de , grevare, inchiriere, instrainare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si a dispune in alt mod de proprietatea ipotecata, anterior inscrise cu inch. nr. 53707/2016, inch. nr. 53708/2016, inch. nr. 53706/2016, inch. nr. 53709 1) <b>BANCA COMERCIALA ROMANA SA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516, CFE 50499, CFE 50493, CFE 50497</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>13043 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. 4812, din 28/11/2016 emis de BNP Bria Dumitru Alexandru;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, anterior intabulat cu inch. nr. 53707/2016, inch. nr. 53708/2016, inch. nr. 53706/2016, inch. nr. 53709 1) <b>BANCA COMERCIALA ROMANA SA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84637/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 40948 din 24/07/2019; adus din CFE 50516, CFE 50499, CFE 50493, CFE 50497</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<b>20315 / 06/04/2022</b>		
Act Administrativ nr. dosar executare nr.4571998/01, din 04/04/2022 emis de AJPF BN;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1531414 LEI 1) <b>ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJPF B-N</b>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4



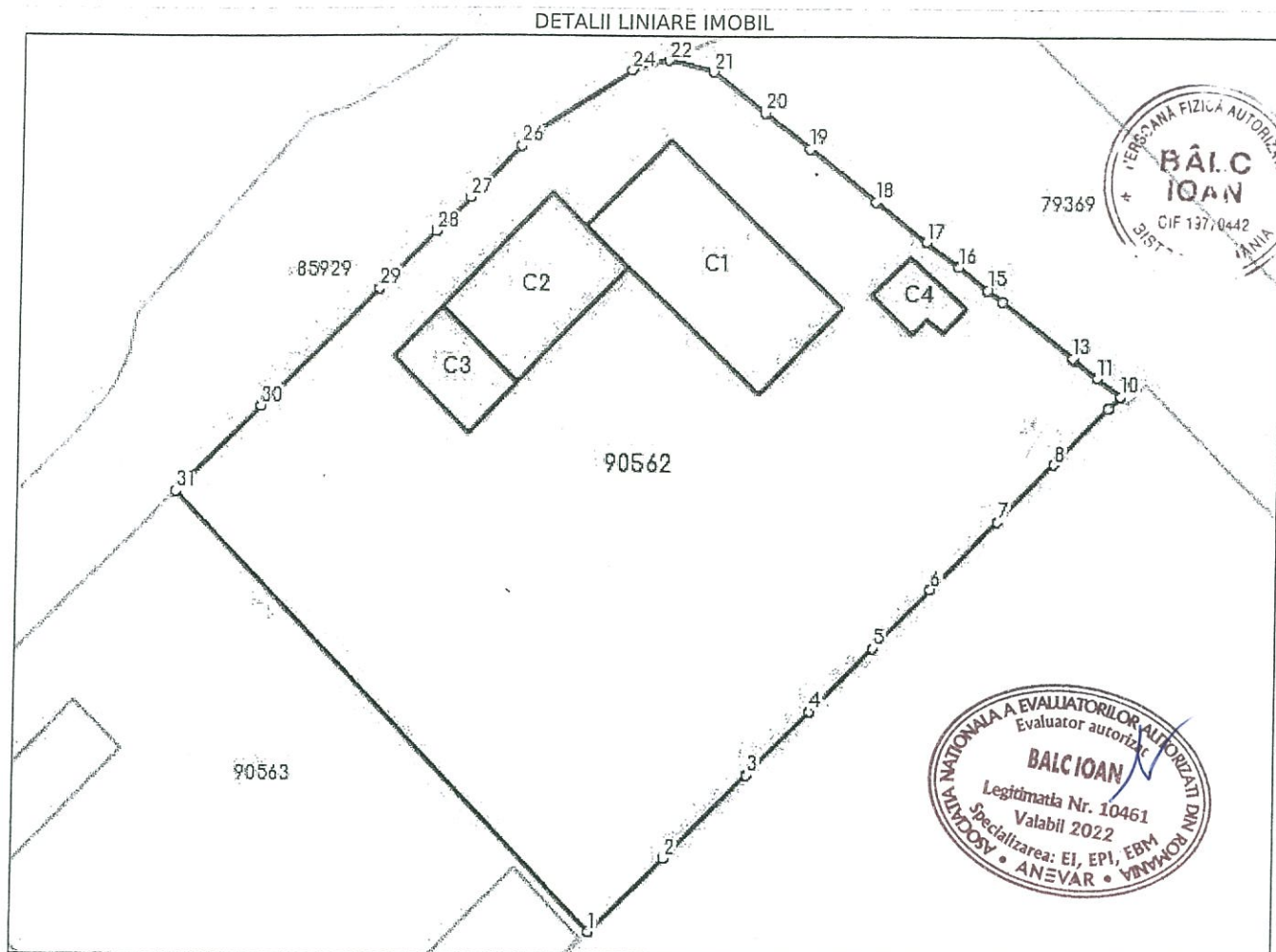


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90562	3.564	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.564	-	-	-	trotuar, platforma betonata, spatii verzi, platforma parcare utilaje, platforme asfaltate, depozit material lemnos, platforme reparatii, parcare auto

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90562-C1	construcții industriale și edilitare	240	Cu acte	S. construita la sol:240 mp; S. construita desfasurata:480 mp; Sediul administrativ, cladire in regim P+1,
A1.2	90562-C2	construcții industriale și edilitare	142	Cu acte	S. construita la sol:142 mp; S. construita desfasurata:142 mp; Cladire compusa din: sala de sedinte, in regim P,
A1.3	90562-C3	construcții industriale și edilitare	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Sediul din proiectari si laborator in regim P+1,
A1.4	90562-C4	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Cladire punct control, in regim P,



## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.601
3	4	8.153
5	6	7.524
7	8	7.327
9	10	1.512
11	12	2.687
13	14	8.251
15	16	3.401
17	18	5.923
19	20	5.259
21	22	4.192
23	24	1.91
25	26	2.274
27	28	4.377
29	30	15.168
31	1	55.83

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.649
4	5	8.167
6	7	8.656
8	9	7.156
10	11	2.68
12	13	0.278
14	15	1.776
16	17	3.712
18	19	7.833
20	21	6.093
22	23	1.572
24	25	9.994
26	27	6.64
28	29	7.354
30	31	10.973

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/07/2022, 13:32



TRĂNCOXERIANA MARIA  
REFERENT



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatoarei act:

**DUPLICAT**



## ACT DE DEZMEMBRARE IMOBIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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



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

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

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

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

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





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

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

PROPRIETARĂ TABULARĂ,

Societatea “ LUCRARI DRUMURI SI PODURI “ SA  
prin  
Sas Grigore



“ urmeaza autentificarea ”



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

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



În fața mea, **Bria Dumitru Alexandru**, notar public, la sediul biroului unde s-a îndeplinit actul s-au prezentat: **Sas Grigore**, domiciliat în com. Feldru, sat Feldru, nr. 483, jud. Bistrița-Năsăud, identificat cu CI seria XB nr. 457440/2014, eliberată de SPCLEP Năsăud, cod numeric personal 1870820060581, **în calitate de reprezentant al Societății " LUCRARI DRUMURI SI PODURI " SA**, care, după ce au citit actul, au declarat ca i-au înțeles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 1 anexe.

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

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a perceput tarif ANCPI 600 lei, cu chitanța nr. 5165090/2022

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

NOTAR PUBLIC,  
**Bria Dumitru Alexandru**

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

NOTAR PUBLIC,  
**Bria Dumitru Alexandru**



PD

OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA BISTRIȚA  
Lucrarile de carte funciara s-au înregistrat sub nr.  
/ 2022

REFERENT CF

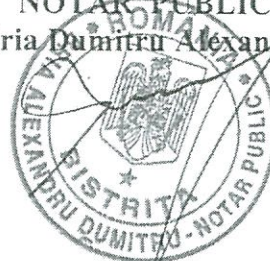






Părțile au fost de acord cu prezenta documentație și au semnat exemplarul original în fața mea, azi data autentificării.

NOTAR PUBLIC,  
Bria Dumitru Alexandru,



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

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

NOTAR PUBLIC,  
Bria Dumitru Alexandru







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

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

Nr. cerere	11562
Ziua	28
Luna	02
Anul	2022

## REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei LDP Bistrita,  
Domiciliul \_\_\_\_\_



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

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

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

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

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

Inspector  
**CRISTINA STANESCU**







**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița**

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

Nr. cerere	11562
Ziua	28
Luna	02
Anul	2022

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

TEREN Intravilan

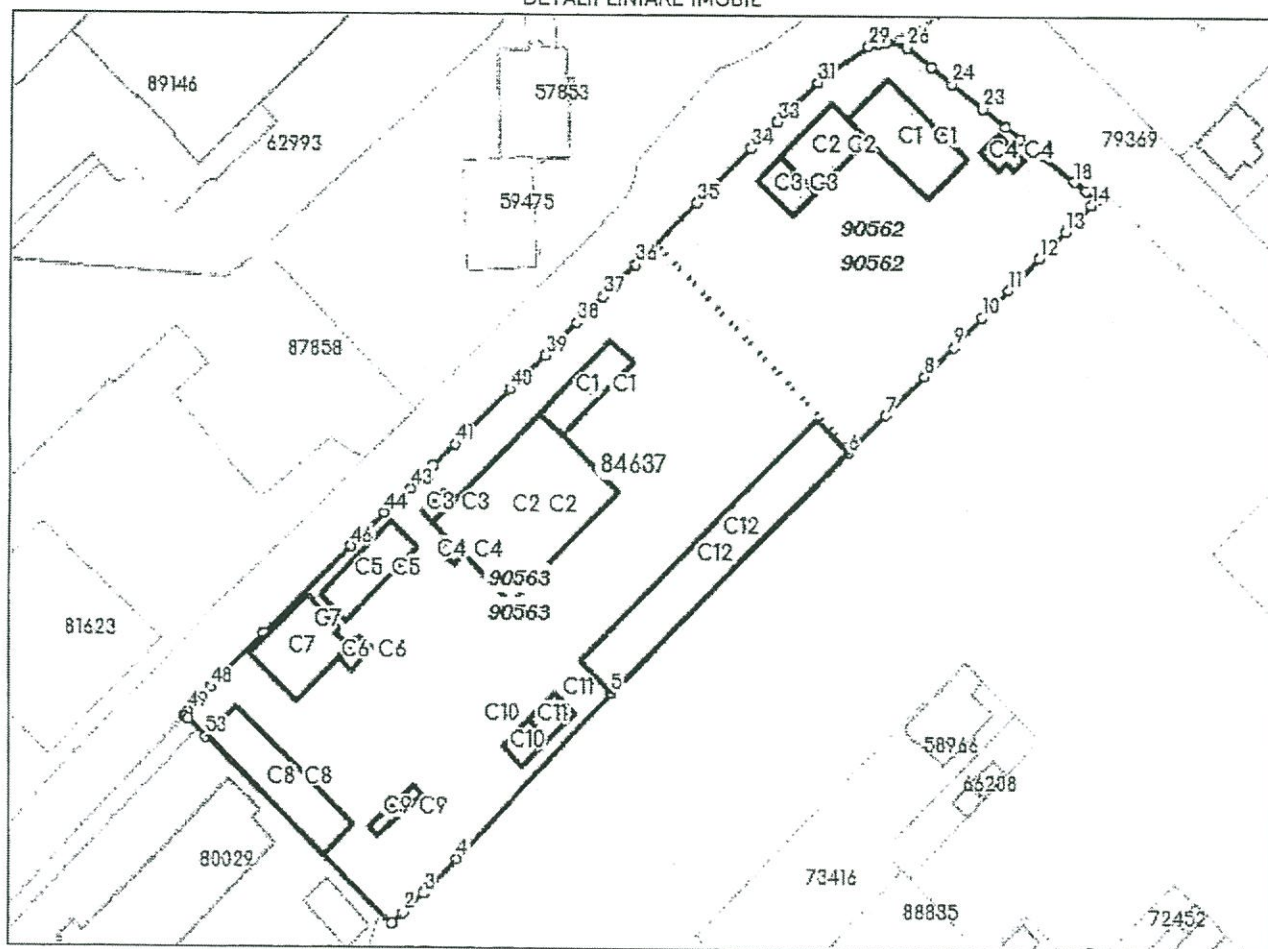
Adresa: Loc. Bistrița, Str. Cuza Voda, Nr. 17A, Jud. Bistrița Nasaud

Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
84637	10967	

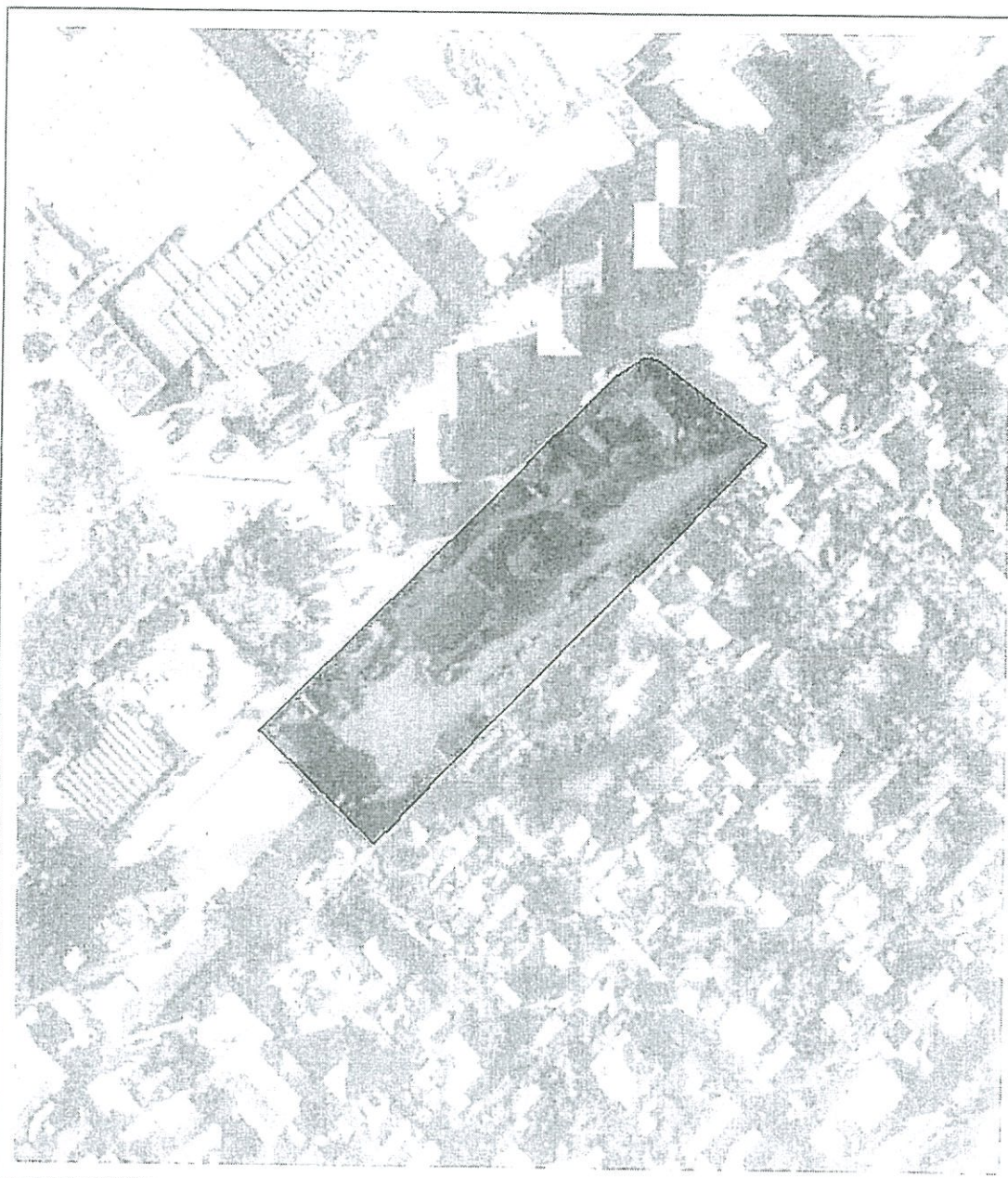
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Incadrare in zonă  
scara 1:2000







## Date referitoare la teren

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

## Date referitoare la construcții

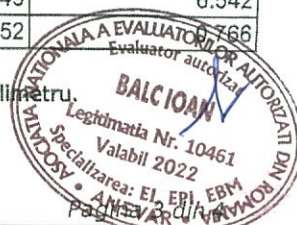
Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	84637-C1	construcții industriale și edilitare	240	Cu acte	Sediu administrativ, cladire in regim P+1,
9	84637-C2	construcții industriale și edilitare	142	Cu acte	Cladire compusa din: sala de sedinte, in regim P,
10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

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.895	2	3	5.573	3	4	9.426
4	5	44.421	5	6	66.122	6	7	10.649
7	8	10.649	8	9	8.153	9	10	8.167
10	11	7.524	11	12	8.656	12	13	7.327
13	14	7.156	14	15	1.512	15	16	2.68
16	17	2.686	17	18	0.278	18	19	8.25
19	20	1.777	20	21	3.4	21	22	3.713
22	23	5.923	23	24	7.833	24	25	5.259
25	26	6.093	26	27	4.192	27	28	1.572
28	29	1.91	29	30	9.994	30	31	2.274
31	32	6.64	32	33	4.377	33	34	7.354
34	35	15.168	35	36	16.907	36	37	8.981
37	38	7.241	38	39	9.051	39	40	9.746
40	41	15.437	41	42	6.132	42	43	6.116
43	44	6.974	44	45	6.026	45	46	3.412
46	47	24.167	47	48	14.941	48	49	6.542
49	50	1.281	50	51	0.333	51	52	7.66
52	53	4.994	53	1	51.425			

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





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

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

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

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

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

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

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

Consilier/Inspector de specialitate,

CRISTINA STANESCU

Cristina  
Stanescu

Digitally signed by  
Cristina Stanescu

Date: 2022.03.02  
12:33:45 +02'00'





# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

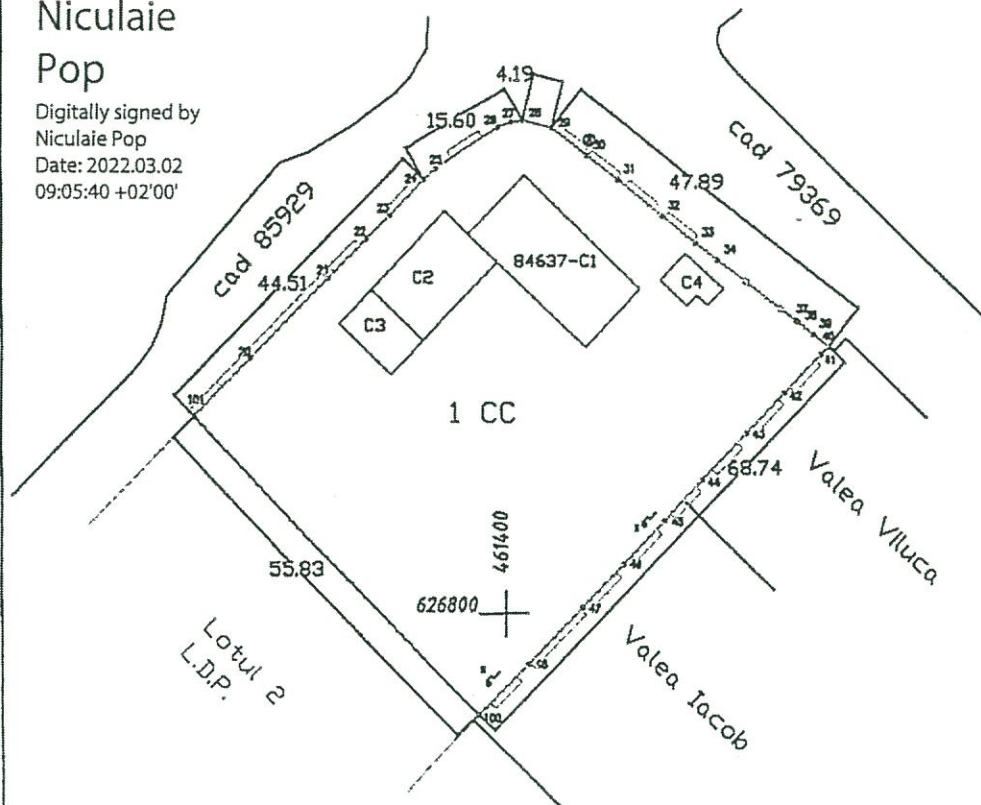
Scara 1:1000

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

626900  
461500

Niculaie  
Pop

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



## A. Date referitoare la teren

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

## B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 3564 mp

Suprafata din act = 3564 mp

Executant:  
Niculaie POP

Confirm executarea masurarii la teren, corectitudinea insemnarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Inspector

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

Cristina

Stanescu

Semnatura si parafa

Dosar 11562/28.02.2022

Data

Stampila BCPI

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

Data

Februarie 2022



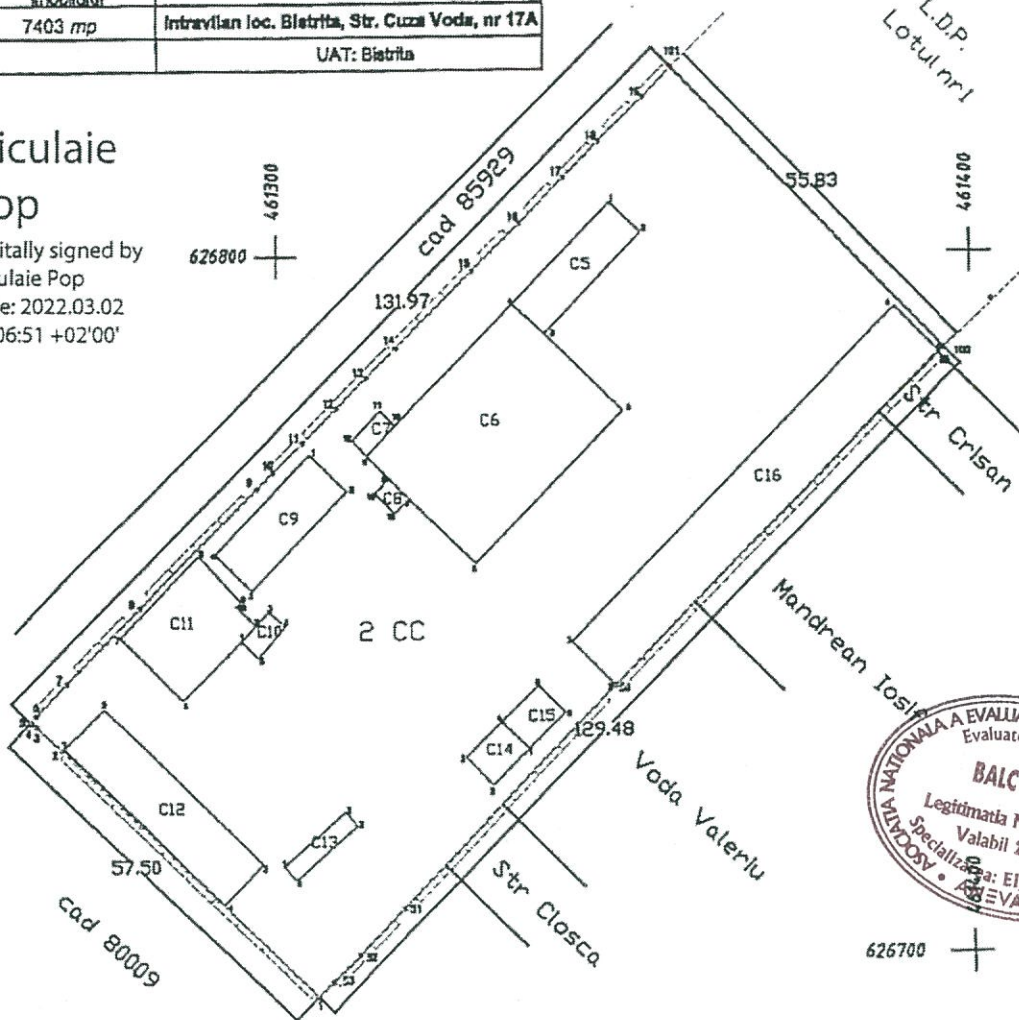
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

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

Niculaie  
Pop

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



## A. Date referitoare la teren

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

## B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 7403 mp  
Suprafata din act = 7403 mp

Exemplu:

Confirm executarea măsurătorilor la teren și întocmirea documentației cadastrale și corespunderea realității din teren

Data: Februarie 2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data .....

Ștampila BCPI

Dosar 11562/28.02.2022

Cristina  
Stanescu

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