RAPORT DE EVALUARE
Nr.6

Imobil –Apartamentul nr. I, din municipiul. Bistrița, Piața Centrală nr. 4, (CF 53.785-C1-U3 Bistrița, top 1496/2/I, 1496/3/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040

Beneficiar:
MUNICIPIUL BISTRIȚA

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

Bistriţa, octombrie 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectivul evaluării este activul constând în proprietate imobiliară situată în municipiul Bistrița, Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 4, (CF 53.785-C1-U3 Bistrița, top 1496/2/I, 1496/3/I I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață a imobilului și **perfectării unor acte de vânzare cumpărare.**

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Termenii de referință,	Pag. 3
II. Prezentarea datelor	Pag. 9
III. Analiza pieței Imobiliare..	Pag. 10
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 12
V. Concilierea valorii	Pag. 14
VI. Anexe	Pag. 15

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea** Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 4, Bistrița, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040 este de

Ap.I, Piața Centrală, nr. 4, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă/Cote
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	mp
Construcție	522.50	54654.00	2570.10	268832.10	104.60
Cotă teren	35.00	4340.00	172.16	21347.59	124.00
Total imobil	568.00	58994.00	2793.88	290179.69	104.60
Rotund		**58.994**		**290.180**	

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimata se referă la un apartament;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piața a apartamentului;
- Valoarea este o predicție ;

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020 care includ STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2018:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
  - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
  - GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

I. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Client -persoana juridică: MUNICIPIUL BISTRIȚA.

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

Utilizator desemnat : Primăria Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu

(c) Scopul evaluării

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

Nr. crt	Denumire	Cod	Adresa
1	Cotă teren	1.	Apartamentul nr. I, Piața Centrală nr. 4, (CF 53.785-C1-U3 Bistrița, top 1496/2/I, 1496/3/I), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420040.
2	Aparamentul I	1.6.1	

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

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

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării constă din proprietatea imobiliară situată în municipiul Bistrița, Piața Centrală nr. 4, Ap. I, cod poștal 420.040, județul Bistrița-Năsăud, identificată în CF 53.785-C1-U3 Bistrița, top 1496/2/I, 1496/3/I), sub denumirea de " **apartament compus din 2 camere, bucătărie, cămară, hol, baie, balcon, beci, casa scării, urcare în pod, magazie ", deținut în proprietate în cote indivize, în felul următor:.**

Proprietari

1	Mezdrea Constantin-Radu, cu titlu de moștenire dobândit prin succesiune	Cota de 20/200
2	Iacoban Elena-Mariana, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 20/200
3	Pop Marius-Nicolae, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 20/200
4	Luca Bogdan-Cristian, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 10/200
5	Lehaci Doru Gabriel, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 25/200
6	Lehaci Radu-Constantin, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 25/200
7	Florea Lidia-Virginia, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 1/3 părți din cota de 40/200
8	Bunescu Corina-Doina, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 1/3 părți din cota de 40/200
9	Chitul Mariana-Dana, cu titlu de moștenire, dobândit prin succesiune	Cota de 1/3 părți din cota de 40/200
10	Gerghel Sandu, cu title de cumpărare la licitație, dobândit prin adjudecare	Cota de 20/200
11	Butuza Vasile Ioan, cu title de cumpărare, dobândit prin adjudecare	Cota de 10/200

Nr. Crt.	Denumire	Identificare CF	Cota
1	Cotă teren	CF Bistrița 53.785, top 1496/2/, 1496/3/	Cota de 124/324 părți din teren
2	Ap I	CF 53.785-C1-U3 Bistrița, top 1496/2/I, 1496/3/I	Cote părți comune– fundații, pereți comuni, instalații electrice, sanitare, șarpanta și învelitoarea, accesul comun sub poartă, accesul în beciuri.

(e) Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

(f) Data evaluării

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

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

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

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

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

Bibliografie

-SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
-SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
-SEV 102 - Implementare (IVS 102);
-SEV 103 - Raportare (IVS 103);
-SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230);
-GEV 630 - Evaluarea bunurilor;
-extrasul CF;
-Cataloage Marix Rom;
- Metodologia de evaluare a proprietăţilor imobiliare - ANEVAR ;
-Coeficienţi de actualizare aprobaţi de MLPTL;
-Cursul de referinţă al monedei naţionale;
-Publicaţii privind piaţa imobiliară;
-PUG Bistrița, regulament de urbanism-conform site Primăria Bistrița;
-HOTARÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
-HOTĂRÂRE Nr. 525 Republicată * din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "construcții", Indicativ P135-99;
- Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații la clădiri și construcții speciale GE 032-97;
- Topografia monumentelor din municipiul Bistrița, autori Corneliu Gaiu și Vasile Duda;

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- -imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice 2020.
- Proprietarii monumentelor istorice au obligații legate de condițiile de utilizare, de exploatare sau de întrețiere a imobilului care se înscriu în documentul "Obligația privind folosința moumentului istoric."
- Obligațiile se referă la asigurarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare sau la măsurile necesare pentru o bună utilizare, exploatare și întreținere a monumentului istoric.
- De asemenea aparatmentul este deținut în cote indivize da către 9 proprietari.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

- Imobilul din Piața Centrală nr. 4 este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020 ca monument istoric cu **codul BN-II-m-B-01453 Casă municipiul Bistrița Piața Centrală 4 sec. XVII-XIX**

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

UTILIZĂRI ADMISE

C1, C2:

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

UTILIZĂRI INTERZISE

C1, C2:

Se interzic următoarele utilizări:

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

Structura

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

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale:

Considerații asupra apartamentului

Imobilul este deținut în propriatate în cote indivize da către mai multi proprietari, fapt care poate conduce la obstacole la vânzare.

Pe de altă parte conform extrasului CF anexat la raport în componența apartamentului este inclusă casa scării și accesul în pod, fără acces la celălat apartament, dând ocazia unor posible litigii viitoare.

Considerații asupra terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerații generale

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

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

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

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

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

(j) Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

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

Responsabilitatea faţă de terţi

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

II. Prezentarea datelor

II.1 Date generale privind imobilul evaluat

Spațiul propus spre evaluare este un apartament situat în clădirea amplasată în Piața Centrală nr. 4.

Imobilul din Piața Centrală nr. 4, este situat în zona de rezervație istorică și de arhitectură, este înregistrat în Lista monumetelor istorice 2020.

Accesul la spațiu se realizeaza prin gangul pietonal.

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

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

În cadrul clădirii de la nr 4 cu demisol, parter si etaj sunt 2 unitati locative si un spatiu comerciala (la parter, fatada principala). Apartamentul nr I, obiect al prezentului raport de expertiza, are pivnita la demisol, magazie la mezanin (un spatiu intermediar intre demisol si parter) iar restul componentelor la etaj.

Structura

-Fundaţii, din piatră;
-Structura din zidărie de cărămidă și piatră;
-Planșee din lemn și bolți din cărămidă;
-Închideri și compartimentări zidărie,
-Acoperiș tip șarpantă lemn, cu învelitoare din țiglă.
-Finisaje exterioare- tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă.
-Tâmplărie din lemn.
-Spatiile evaluate prezinta urmatoarele caracteristici:
    -Finisaje interioare specifice spațiilor;
    -Zugraveli lavabile ;
    -Pardoseli placate cu gresie,

Instalaţii de utilizare:

-electrice de iluminat fluorescent si prize-

-sanitare la baie și bucătărie

Utilități-

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

Stare tehnica : bună

Suprafața utilă=104,60 mp

Se menționează că suprafața utilă s-a luat în considerare din extrasul CF anexat la evaluare

III. Analiza pietei imobiliare

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unică iar amplasamentul său este fix.

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente pentru că:

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

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară specifica proprietăților istorice

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

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

-pot să nu adauge valoare proprietății

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

Spațiile au fost cumpărate de către foștii chiriași.

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

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

Analiza cererii

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

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

Această zonă istorică este cu precădere vizitată de către turiști.

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

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

Echilibrul pieței

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

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

III,1 Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizată în situaţia:

-cea mai buna utilizare a terenului liber

-cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

-permisă legal
-posibilă fizic
-fezabilă financiar
-maxim productivă

Permisibilitatea legală

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

Posibilitatea fizică

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

Fezabilitatea fianciară

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

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

Productivitatea maximă

Este analzată atunci cand celalelte trei criterii sunt satisfăcute.

În cazul de față cea mai bună utilizare este de utilizare rezidențială identică cu funcțiunea imobilelor vecine.

IV Abordarea în evaluare și raționamentul

IV.1.Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

Ap.I, Piața Centrală, nr. 4, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă/Cote
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	mp
Construcție	522.50	54654.00	2570.10	268832.10	104.60
Cotă teren	35.00	4340.00	172.16	21347.59	124.00
Total imobil	568.00	58994.00	2793.88	290179.69	104.60
Rotund		**58.994**		**290.180**	

Explicarea corectiilor (ajustarilor):

Au fost aplicate atat corectii cantitative cat si calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.	
S-au aplicat corectii negative deoarece comparabilele sunt oferte si nu tranzacții Din informațiile de piață obținute rezultând că prețul de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic cu 15-20% fata de prețul de ofertă.	
1. Drept de proprietate transferat	Au fost aplicate corecții de -15% la C1, C2, C3 întrucât proprietatea subiect este deținut în cote indivize de către mai mulți proprietari, iar includerea casei scării în componența apartamentului poate isca litigii
2. Conditii de finantare	Nu s-au aplicat corecții
3. Conditii de vanzare	Nu s-au aplicat corecții
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții
5. Conditii de piata (timpul)	Au fost aplicate ajustări întrucât ofertele erau mai vechi, iar în 2021 asistăm la o majorare de prețuri
6 Localizarea	S-a aplicat o corecție pentru C1, C2, cu amplasamentul pe strada Al Odobescu și Gh. Șincai
7 Caracteristici fizice	Nu s-au aplicat corecții
a. Teren în exploatare	Nu s-au aplicat corecții
b. Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraș / aer condiționat / alte)	Nu s-au aplicat corecții
Beciuri, magazii	Proprietatea subiect deține la mezanin o magazie, în plus, deci s-au aplicat ajustări la C1, C2, C3
d. Finisaje	S-au aplicat corecții privind stadiul diferit de finisaje
e. Aria utila	S-au aplicat corecții privind diferențele de arii utile
f. Vechime - an construcție	Nu s-au aplicat corecții
g. Stilul arhitectural	Nu s-au aplicat corecții
8. Caracteristici economice	Nu s-au aplicat corecții
9. C.M.B.U.	Nu s-au aplicat corecții
10. Utilizari permise cu conversie	Nu s-au aplicat corecții
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele *mai puține corecții* (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Evaluarea în abordarea prin piata

Anexa 1

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Amplasament	Piața Centrală nr. 3	Al Odobescu		Str. Gh Șincai nr. 13		Piața Centrală nr. 12	
Suprafața	104.6	70	mp	64	mp	85	mp
Pret vanzare / oferta		**55,000 €**		**55,000 €**		**68,000 €**	
Pret vanzare / oferta (unitar)		**785.71 €**		**859 €/mp**		**800 €**	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu		*-11,000 €*		*-11,000 €*		*-13,600 €*	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-20%	-157 €/mp	-20%	-172 €/mp	-20%	-160 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**629 €/mp**		**687 €/mp**		**640 €/mp**	
1. Drept de proprietate transferat	cote indivize	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-15%	-94 €/mp	-15%	-103 €/mp	-15%	-96 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**535 €/mp**		**584 €/mp**		**544 €/mp**	
2. Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**535 €/mp**		**584 €/mp**		**544 €/mp**	
3. Conditii de vanzare	*nepartinitoare*	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**535 €/mp**		**584 €/mp**		**544 €/mp**	
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara						
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		**535 €/mp**		**584 €/mp**		**544 €/mp**	
5. Conditii de piata (timpul)	prezent	2020		2020		2020	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		3%	16 €/mp	3%	18 €/mp	3%	16 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**551 €/mp**		**602 €/mp**		**560 €/mp**	
6 Localizarea	Piața Centrală nr. 4	Al Odobescu		Str. Gh Șincai nr. 13		Piața Centrală nr. 12	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5%	28 €/mp	1%	6 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**579 €/mp**		**608 €/mp**		**560 €/mp**	
7 Caracteristici fizice							
a. Teren în exploatare	123 mp	123 mp		110 mp		124 mp	
Corectie valoare unitara teren - exces/surplus		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret corectat (ajustat)		**579 €/mp**		**608 €/mp**		**560 €/mp**	
b. Utilităţi (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraş / aer condiţionat / alte)	en el/apa/gaze n/canal	en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/canal	
Costuri utilitati		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		3.0%	17 €/mp	3.0%	18 €/mp	3.0%	17 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**596 €/mp**		**626 €/mp**		**577 €/mp**	
Beciuri, magazii	magazii, beci	beci		beci		beci	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0%	30 €/mp	5.0%	31 €/mp	5.0%	29 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**626 €/mp**		**657 €/mp**		**606 €/mp**	
d. Finisaje	inferioare	normale		normale		normale	
Corectie totala		-31 €		22 €		19 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-5.0%	-31 €/mp	-5.0%	22 €/mp	-5.0%	-30 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**595 €/mp**		**679 €/mp**		**576 €/mp**	
e. Aria utila	104.60 mp	70	mp	64	mp	85	mp
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-2%	-12 €/mp	-3%	-20 €/mp	-2%	-12 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564 €/mp**	
f. Vechime - an construcţie	~1800	~1800		~1800		~1800	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564 €/mp**	
g. Stilul arhitectural							
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564 €/mp**	
8. Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564 €/mp**	
9. C.M.B.U.	rezidenţială+comercială	rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială		rezidenţială+comercială	
Corectie procentuala		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564 €/mp**	
10. Utilizări permise cu conversie		similar		similar		similar	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp	0.00%	0 €/mp
Pret corectat (ajustat)		583 €/mp		659 €/mp		564 €/mp	
Pret total corectat		**583 €/mp**		**659 €/mp**		**564.00 €/mp**	
Corectie neta (%) / totala		-7%	-46	-4%	-28	-12%	-76
Corectie bruta totala		228		219		199	
Corectie bruta (%)		36%		32%		31%	

Opinie asupra valorii - total proprietate	**58,994 €**	echivalent a	**290,182 lei**	unitar	**564 €/mp**
din care: - valoare teren	4,340 €	echivalent a	21,348 lei	unitar	35 €/mp
- valoare constructie	54,654 €	echivalent a	268,834 lei	unitar	474 €/mp
Data evaluarii	20.oct 2021	Curs 1 € =	4.9188 lei		

IV.2.Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit se poate aplica monumentelor istorice care sunt generatoare de venituri, iar capitalizarea directă este utilă când se anticipează venituri nete din exploatare constantă.

Această metodă nu s-a folosit, întrucât un chiriaș greu negociază cu 11 proprietari.

IV.3.Abordarea prin costuri

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

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

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

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

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

În cazul proprietăților monumente istorice dificultățile în estimarea costului curent, a deprecierii constituie limite ale abordării, în consecință nu s-a folosit această abordare.

V. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

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

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

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

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

Valoarea proprietății s-a estimat pentru un imobil –cota teren și construcții, ca un întreg, iar împărțirea pe cotă teren + construcție este analitică, reflectând enunțurile din ipotezele speciale.

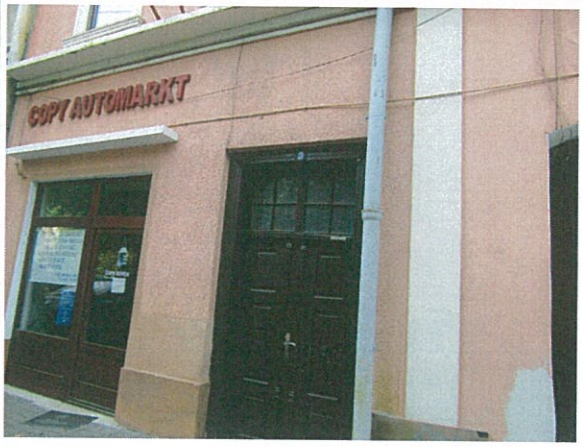
Ap.I, Piața Centrală, nr. 4, Bistrița	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă/Cote
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	mp
Construcție	522.50	54654.00	2570.10	268832.10	104.60
Cotă teren	35.00	4340.00	172.16	21347.59	124.00
Total imobil	568.00	58994.00	2793.88	290179.69	104.60
Rotund		**58.994**		**290.180**	

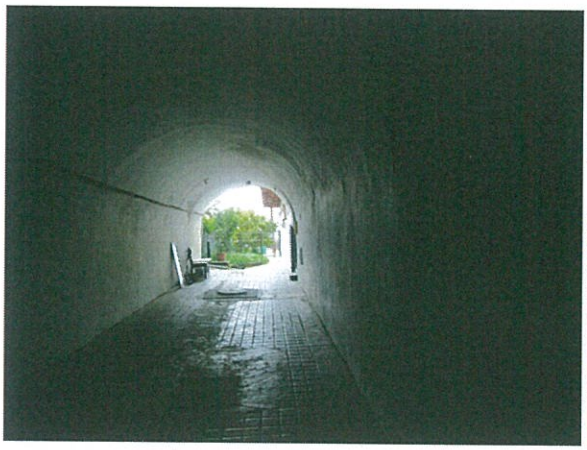
Valoarea = 58.994 euro 290.180 lei.

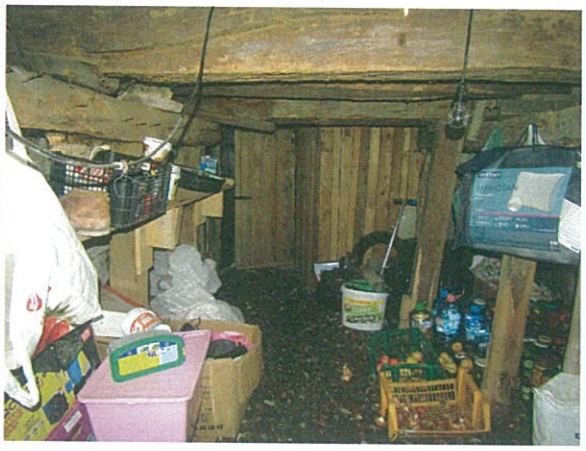
Valoarea nu conține TVA

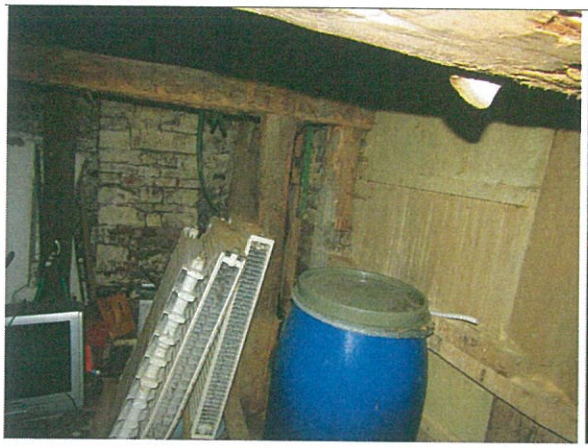
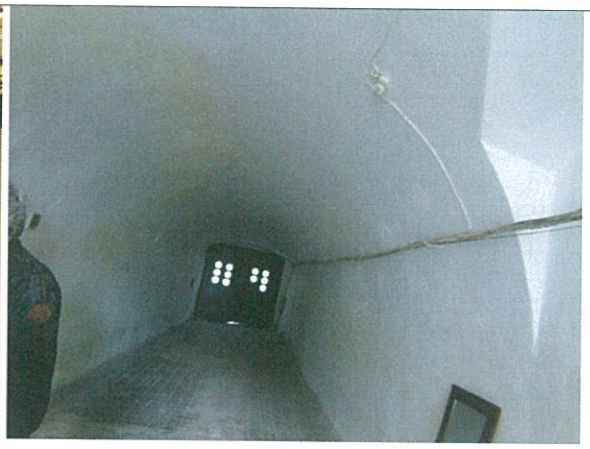
Intocmit: ing Poteacă–Rădulescu Edita, evaluator Proprietati Imobiliare, membru ANEVAR posesor al legitimației nr. 15.511.

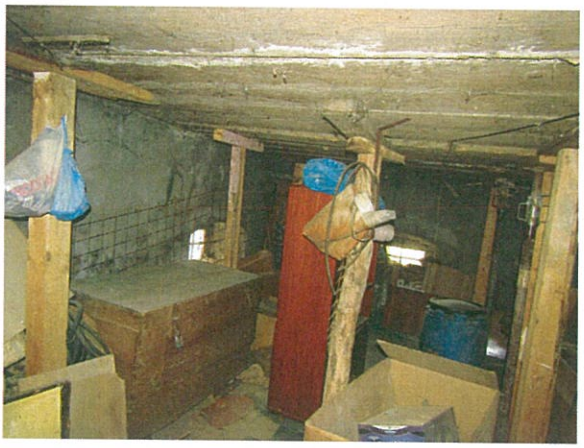
Imagini foto

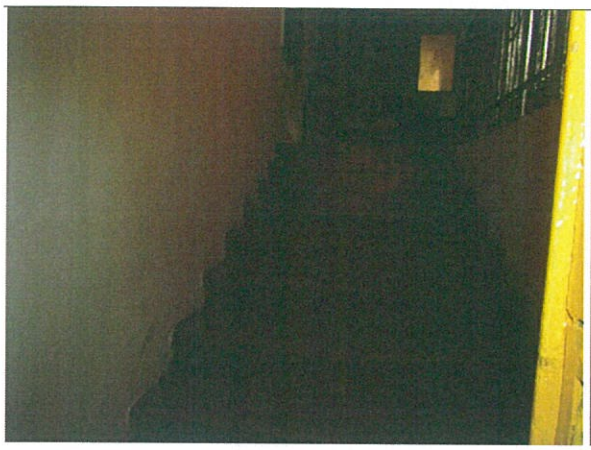


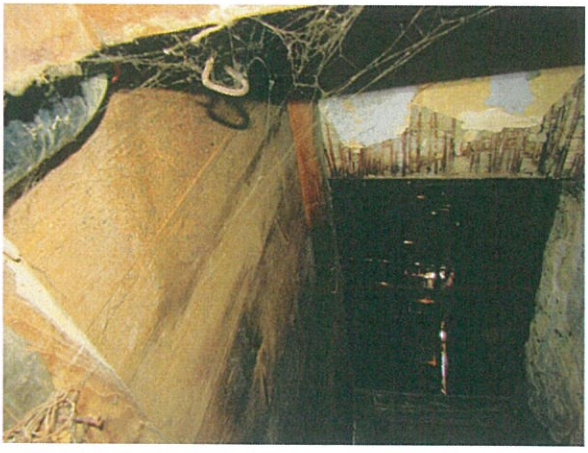


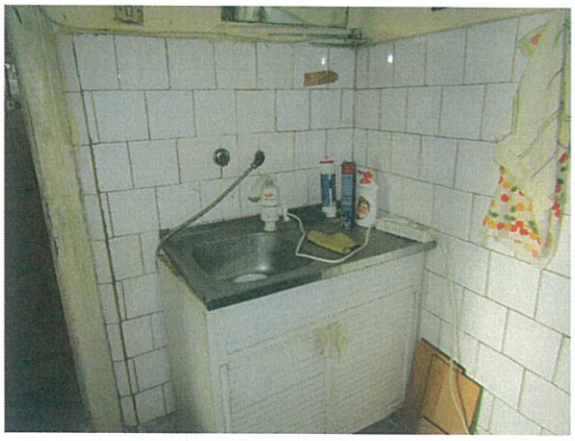


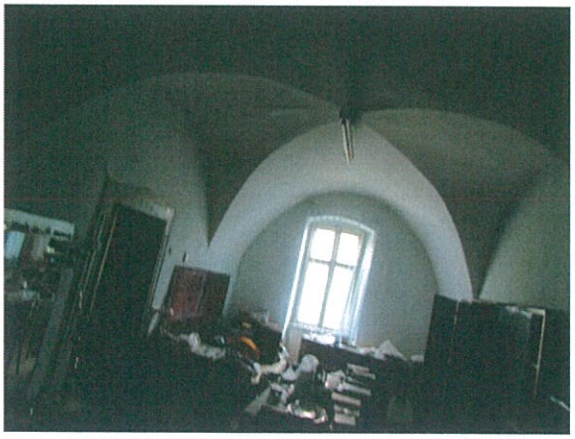



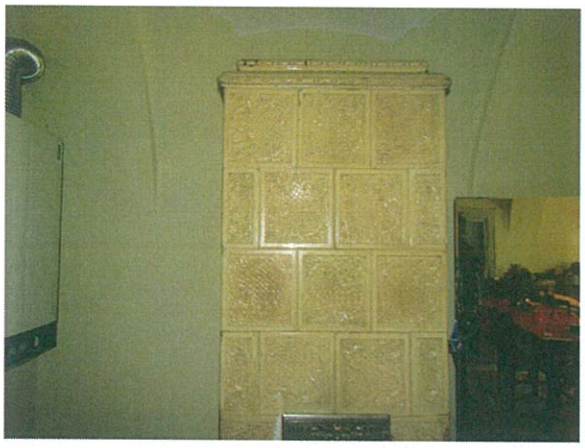


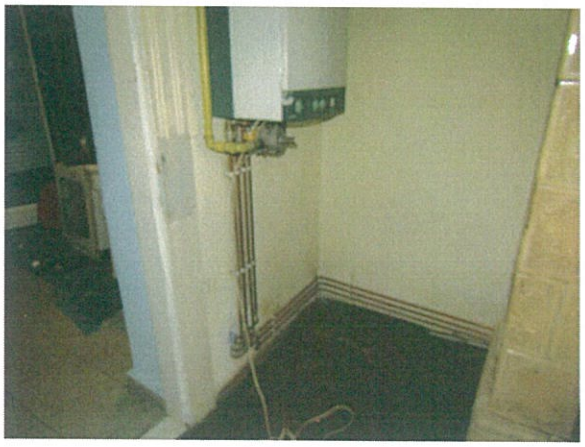










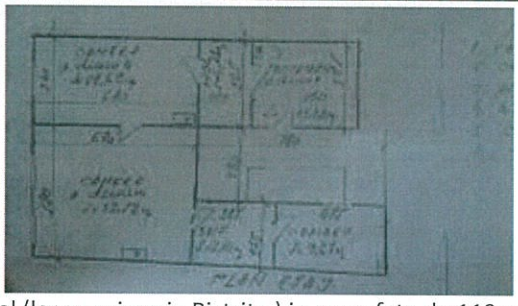


Comparabile

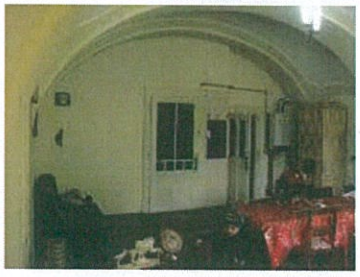
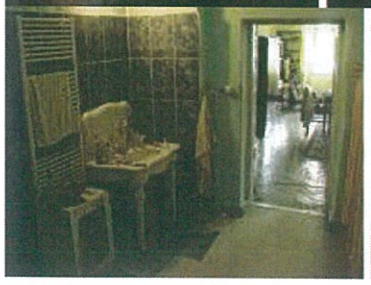
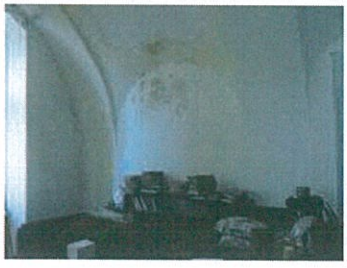
C1 Oferte apartamente: comparabile extrase si inspectate

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

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



Anunt: Vand apartament la casa situat ultracentral (langa primaria Bistrita) in suprafata de 119 mp compus din 2 camere ,bucatarie, baie,hol,camara, terasa, Are CT gaz, sobe teracote pe gaz, beci 9 mp , magazie (beci) 49 mp, pod cu posibilitate de mansardare, curte interioara etc. TEL 741507147 723208235 741639967; Adaugat La 15:59, 28 octombrie 2020;;

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

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

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

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

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

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

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

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

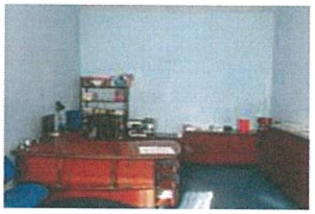
C4. Bistrita Zona Centru Istoric, Strada Alexandru Odobescu nr 2 ; 55000 € (786 €/mp)

Preț verificat acum 79 zile;

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

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

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



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

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

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

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

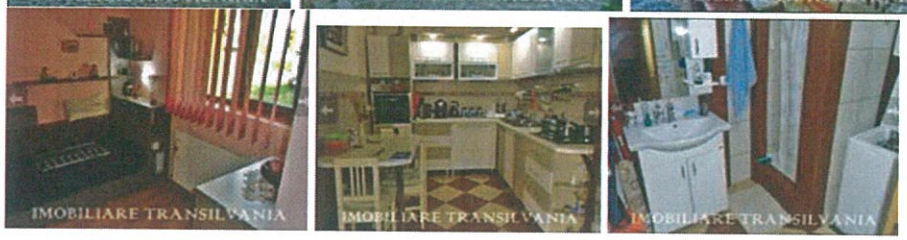
Anuntul: Vand casa situata pe str. Liviu Rebreanu (pietonal), Renovata in 2010, in regim P+E, cu posibilitate de mansardare, in suprafata utila de 180 mp (90 mp/ nivel), cu doua camere, bucatarie, baie pe fiecare etaj, curte interioara, pretabila pentru locuinta sau birouri, cabinete medicale etc. Utilitati: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

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

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

VANZARE: Casa compusa din PARTER : 2 camere, bucatarie si baie + MANSARDA in curs de executie (2 camere si baie). suprafata totala 115 mp util. Edificata in anul 2012. Incalzire cu centrala proprie, cupru. Curte comuna,

vecini buni. Situata pe str. Gheorghe Sincai - zona Posta Veche, Central (id 305j) Pret 80.000 euro. Agentia imobiliara Transilvania, tel. 0748208307



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

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

Zona: Bistrita, str. Toamnei, nr. 49. Casa necesita renovare. Suprafata construibila: 100 mp
Suprafata total teren: 306 mp. Singur in curte. Terenul este situat UTR 8-2 zona de locuire individuala cu regim de construire P + 2 E. Anunt din 27.10.2020, pe site din iulie 2020; Sami; tel. 0043 660 27 23 479
https://homezz.ro/apartament-2camer-zona-parc-2195310.html
APARTAMENT 2 camere zona parc; 50.000 EUR (962 €/mp)

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

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

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

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

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

ANCPI

Nr. cerere 55170
Ziua 06
Luna 09
Anul 2021
Cod verificare
100107485382

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53785 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3390

Adresa: Loc. Bistrita, Piata Centrala, Nr. 4, jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1496/2, 1496/3	432	Constructia C1 inscrisa in CF 53785-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53785-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33046 / 17/10/2007		
Contract De Schimb nr. 4337 din 2007 emis de BNP VAIDA M;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 44/432	A1
	1) **PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA**, proprietate privata	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3390) cota calculata reprezinta cota de 44/432 p din cf pe hartie aferenta spatiu comercial	
30473 / 11/10/2010		
Act Notarial nr. 60, din 08/10/2010 emis de BNP VAIDA MARSINETA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 95/432	A1
	1) **RICHTER DOINA**, nascuta Moldovan	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 din cota de 190/432 parte teren aferenta apartamentului III	
18217 / 15/06/2011		
Act Notarial nr. 1846, din 14/06/2011 emis de BNP VAIDA MARSINETA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 95/432	A1
	1) **RICHTER DOINA**, nascuta Moldovan, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 din cota de 190/432 p din teren aferenta ap III	
53115 / 23/11/2016		
Act Notarial nr. 103, din 17/11/2016 emis de Dragut Maria;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 12/432	A1
	1) **MEZDREA CONSTANTIN-RADU**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 10/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B2 si B4	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 12/432	A1
	1) **IACOBAN ELENA-MARIANA**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 10/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B2 si B4	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 12/432	A1
	1) **POP MARIUS-NICOLAE**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 10/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B2 si B4	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 6/432	A1
	1) **LUCA BOGDAN-CRISTIAN-IOAN**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 10/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B2 si B4	
3339 / 22/01/2018		
Act Notarial nr. 8, din 19/01/2018 emis de Curca Mihai;		

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

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 16/432	A1
	1) **LEHACI DORU GABRIEL**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 25/100 parti din cota de 124/432 parti , proprietatea de sub B13	
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 16/432	A1
	1) **LEHACI RADU-CONSTANTIN**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 25/100 parti din cota de 124/432 parti , proprietatea de sub B13	
23102 / 10/06/2020		
Act Notarial nr. 27, din 02/06/2020 emis de Dragut Maria;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, in parti egale, dobandit prin Succesiune, cota actuala 25/432	A1
	1) **FLOREA LIDIA-VIRGINIA**, -cota de 1/3 parti 2) **BUNESCU CORINA-DOINA**, -cota de 1/3 parti 3) **CHITUL MARIANA-DANA**, -cota de 1/3 parti	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 25/432 parti proprietatea de sub B.11	
40533 / 03/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1746, din 01/09/2020 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 74/432	A1
	1) **CHINDRIȘ FLORIN**, necasatorit, bun propriu	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 74/432 parti teren aferenta ap II, proprietatea de sub B.2	
51512 / 19/08/2021		
Act Administrativ nr. 88/2019, din 18/08/2021 emis de BEJ ANDRONESI VALERIAN DORIN;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 13/432	A1
	1) **GHERGHEL SANDU**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de1/2 parti din cota de 20/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B12	
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 13/432	A1
	1) **BUTUZA VASILE-IOAN**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de1/2 parti din cota de 20/100 parti din cota de 124/432 parti din proprietatea de sub B12	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18217 / 15/06/2011		
Act Notarial nr. 1846, din 14/06/2011 emis de BNP VAIDA MARSINETA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERasupra cotei de 95/432p din teren aferent ap.III, proprietatea de sub B7, dobandit prin Conventie, cota actuala 95/432	A1
	1) **MOLDOVAN MARIA**	
C2	Se noteaza sarcina de intretinere viagera asupra cotei de 95/432p din teren aferent ap.III, proprietatea de sub B7, in favoarea Moldovan Maria	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1496/2, 1496/3	432	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53785-C1

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	DA	432	-	-	1496/2, 1496/3	curte si gradina

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/09/2021, 09:32

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

ANCPI

Nr. cerere 55170
Ziua 06
Luna 09
Anul 2021
Cod verificare 100107485382

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53785-C1-U3 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:3390/I

Adresa: Loc. Bistrita, Str Piata Centrala, Nr. 4, Ap. I, Jud. Bistrita Nasaud
Părți comune: fundatii, pereti comuni, instalatii electrice, sanitare, sarpanta si invelitoarea, accesul comun sub poarta, accesul in beciuri

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1496/2/I, 1496/3/I	-	-	necunoscut	124/432	Ap.I compus din 2 camere, bucatarie, camara, hol, baie, balcon, beci, casa scarii, urcare in pod, magazie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53115 / 23/11/2016		
Act Notarial nr. 103, din 17/11/2016 emis de Dragut Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 20/200	A1
	1) **MEZDREA CONSTANTIN-RADU**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 20/200	A1
	1) **IACOBAN ELENA-MARIANA**	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 20/200	A1
	1) **POP MARIUS-NICOLAE**	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 10/200	A1
	1) **LUCA BOGDAN-CRISTIAN-IOAN**	
3339 / 22/01/2018		
Act Notarial nr. 8, din 19/01/2018 emis de Curca Mihai;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 25/200	A1
	1) **LEHACI DORU GABRIEL**	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 25/200	A1
	1) **LEHACI RADU-CONSTANTIN**	
23102 / 10/06/2020		
Act Notarial nr. 27, din 02/06/2020 emis de Dragut Maria;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, in parti egale, dobandit prin Succesiune, cota actuala 40/200	A1
	1) **FLOREA LIDIA-VIRGINIA**, -cota de 1/3 parti 2) **BUNESCU CORINA-DOINA**, -cota de 1/3 parti 3) **CHITUL MARIANA-DANA**, -cota de 1/3 parti	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 40/200 proprietatea de sub B.5	
51512 / 19/08/2021		
Act Administrativ nr. 88/2019, din 18/08/2021 emis de BEJ ANDRONESI VALERIAN DORIN;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare la licitaite, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 20/200	A1
	1) **GHERGHEL SANDU**	
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 40/200 parti , proprietatea de sub B6	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare la licitaite, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 20/200	A1

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

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
1) BUTUZA VASILE-IOAN	
OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 40/200 parti , proprietatea de sub B6	

C. Partea III. SARCINI .

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

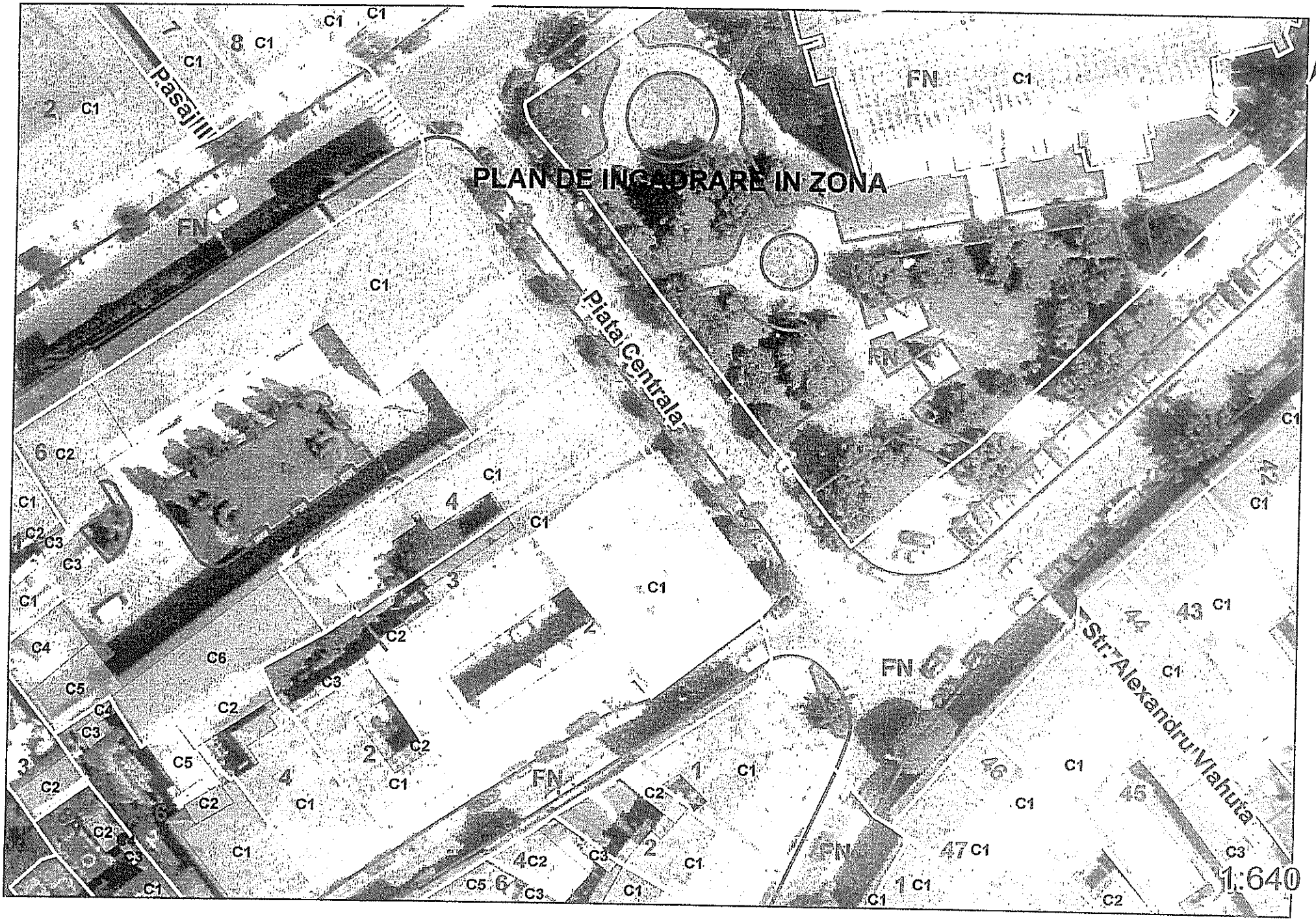
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Str Piata Centrala, Nr. 4, Ap. I, Jud. Bistrita Nasaud
Părți comune: fundatii, pereti comuni, instalatii electrice, sanitare, sarpanta si invelitoarea, accesul comun sub poarta, accesul in beciuri

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1496/2/I, 1496/3/I	-	-	necunoscut	124/432	Ap.I compus din 2 camere, bucatarie, camara, hol, baie, balcon, beci, casa scarii, urcare in pod, magazie

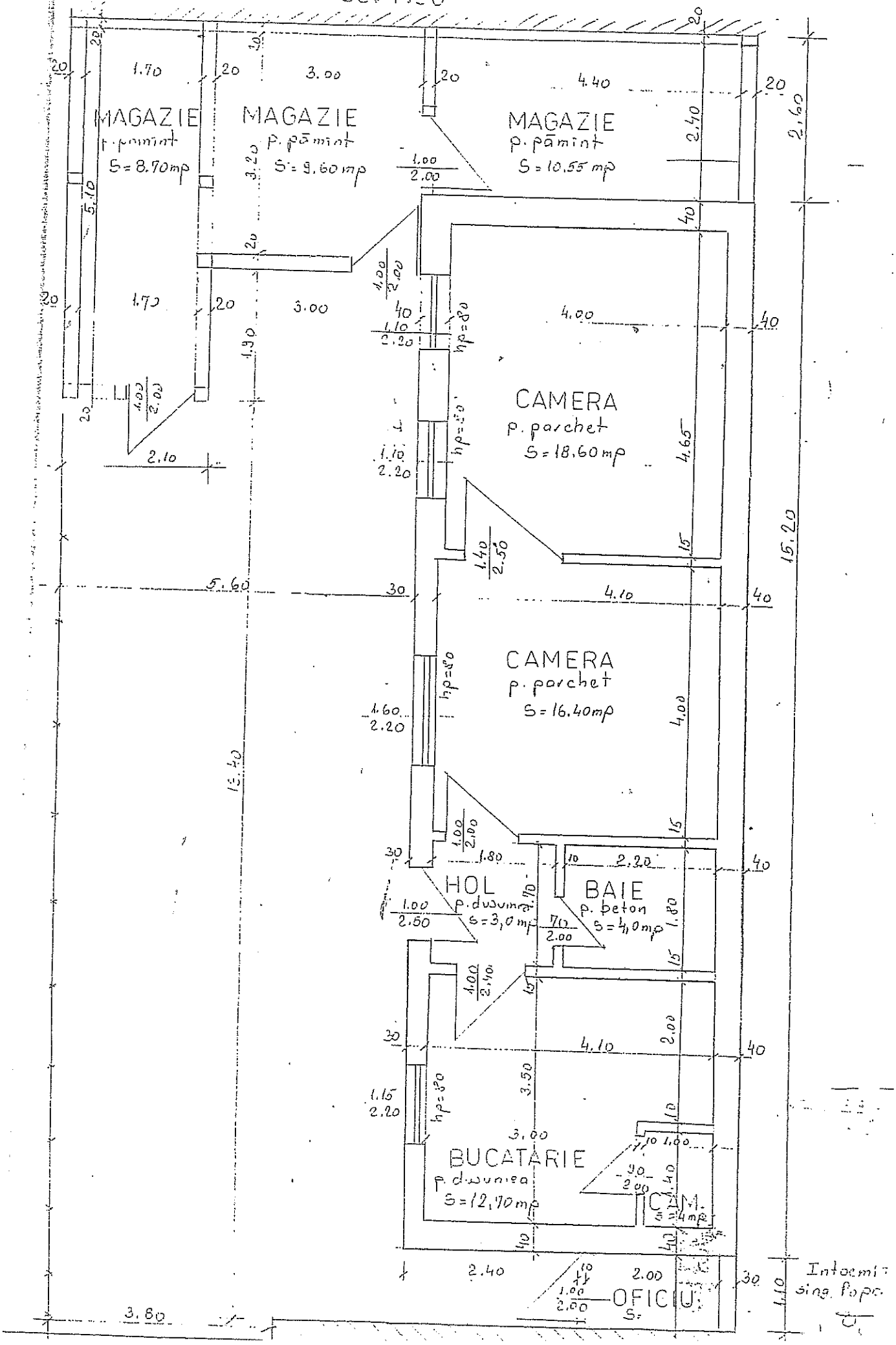
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/09/2021, 09:32


PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Pasaj III
Piata Centrala
Str. Alexandru Vlahuta
FN
C1
C2
C3
C4
C5
C6
1:640
N

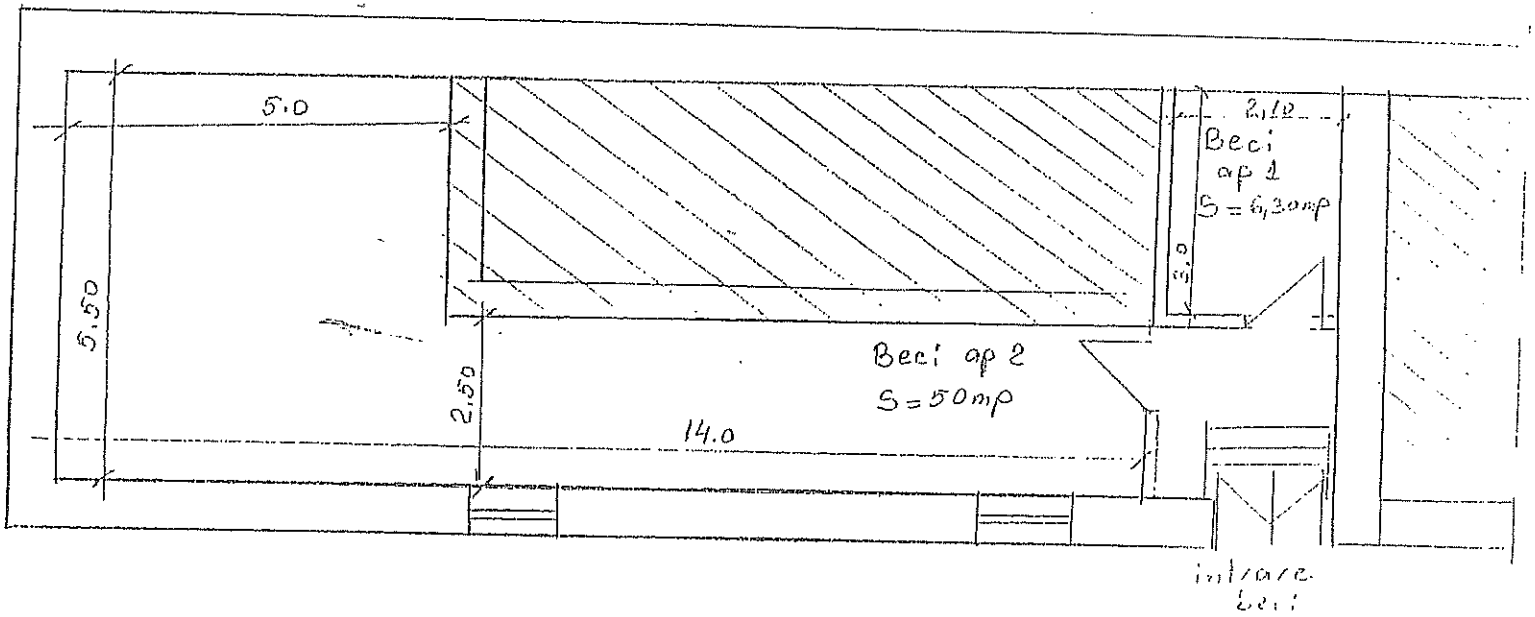
PLAN PARTER RELEVEU – CASA + ANEXE

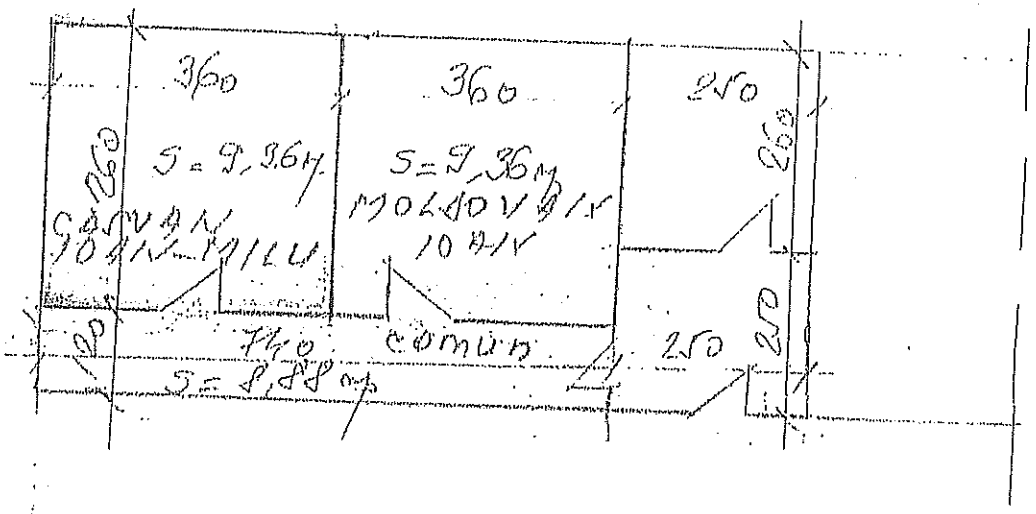
Sc. 1:50



PLAN SUBSOL

Sc. 1:100





IMUBIL NR 4
str. Rta Centrala
BISTRITA

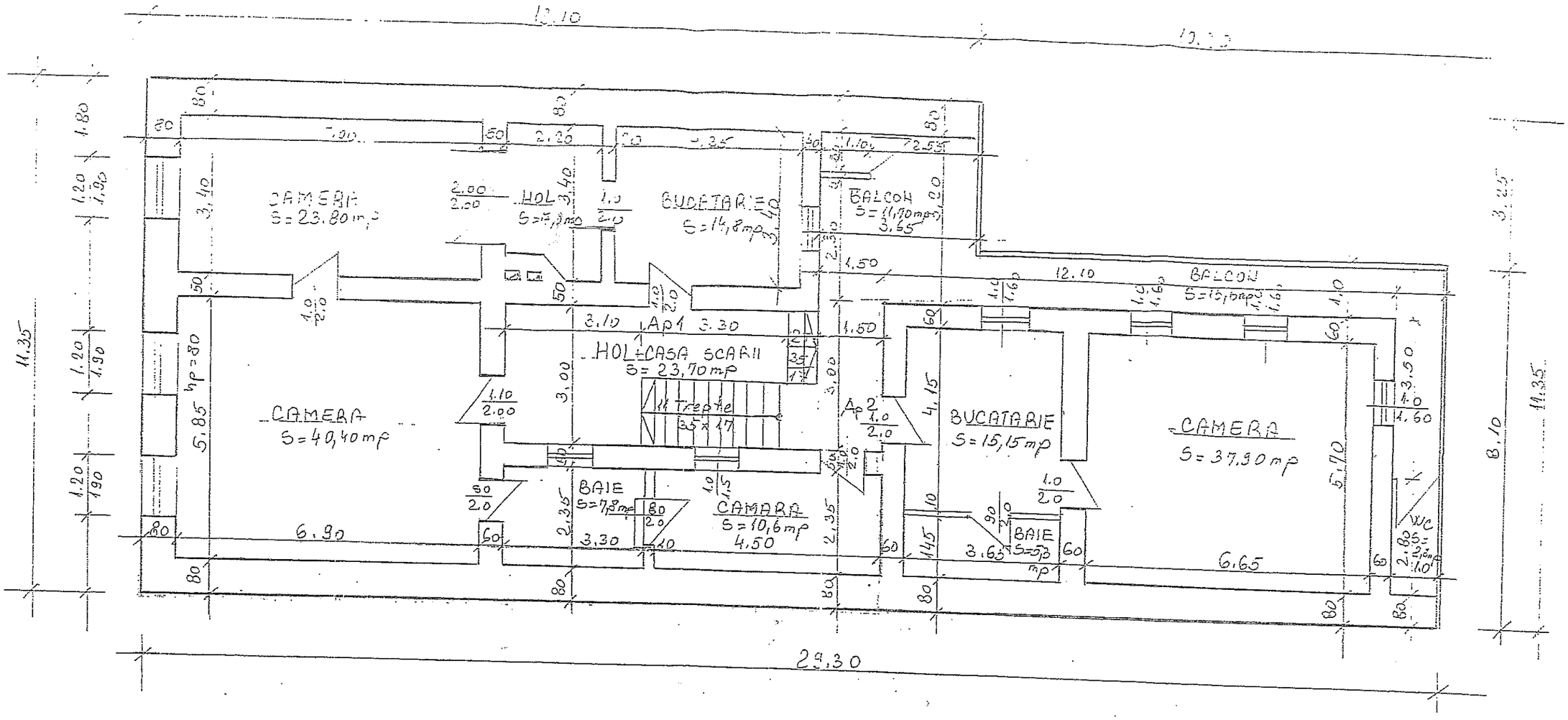
CASVAN IOAN-MILU

Sbeci = 9,36 mp

Sbeci C = 4,44 mp + 2,08 mp = 6,52 mp

PLAN ETAJ

Sc 1/100

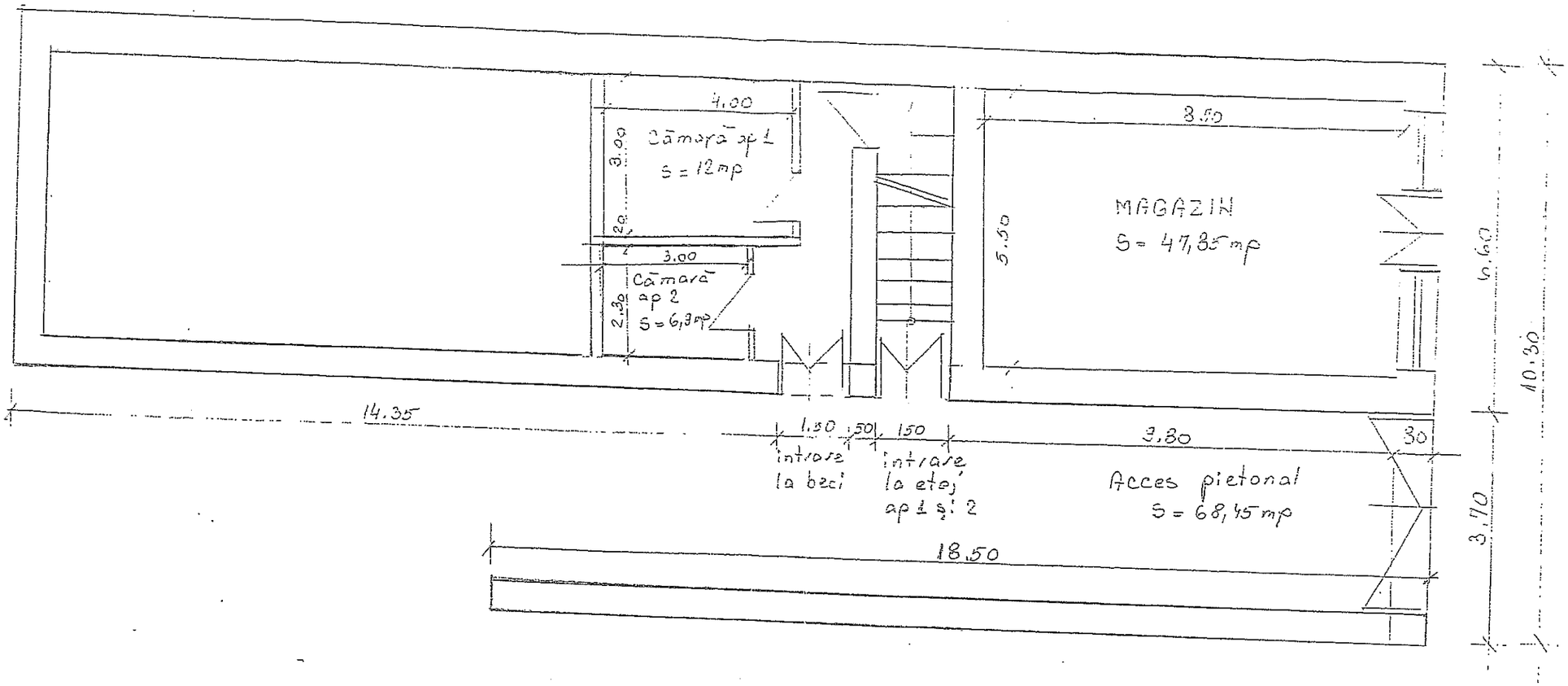


Ap 1 ZUGRAV

Ap 2 CĂSVAN I.

Intocmit
ing. Popa Georgeta

PLAN PARTER
Sc 1/100



Intocmit
ing. Popa G.