
RAPORT DE EVALUARE Nr.9

Imobil –Grădiniță, din municipiul. Bistrița, Localitatea Viișoara, jud. Bistrița Năsăud, cod
poștal 420006

Beneficiar:

MUNICIPIUL BISTRIȚA

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

Bistrița, octombrie 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectivul evaluării este activul constând în proprietate imobiliară situată în municipiul Bistrița, Localitatea Viișoara, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420006

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. 8
III. Analiza pieței imobiliare..	Pag. 9
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 11
V. Concilierea valorii	Pag. 14
VI. Anexe	Pag. 15

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea grădiniței** din Bistrița, Localitatea Viișoara, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420006 este de

Grădinița, Mun. Bistrița Localitatea Viișoara	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă mp
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție	391,66	41.986	1507,76	206.522	107,20
Teren	25.18	55.673	273884	273,844	2211,00
Total imobil	972,00	97.659		480.366	
Rotund		97.700		480.500	

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 estimată se referă la o construcție cu destinația de grădiniță;

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață la o construcție cu destinația de grădiniță i;

➤ Valoarea este o predicție ;

Valoarea imobilului a fost determinată 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 Evaluatoilor 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



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 altă asistentă substanțială profesională de strictă specialitate.

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

(b) Identificarea clientului și a oricărui 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	Teren	1.	Grădiniță, din municipiul. Bistrița, Localitatea
2	Grădiniță	1.6.1	Viișoara, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420006

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 profesiei 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, Localitatea Viișoara, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420006, identificată în CF Viișoara 77.742, cad 77.742. sub denumirea de " **S construită la sal 134 mp, Casă de piatră având destinația de grădiniță, cu 2 săli de clasă, spălător, 3 holuri, magazie latrină, pivnițăla sunsol** ", deținut în proprietate de către Parohia Evangelică CA: Viișoara.

(e) Tipul valorii

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

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

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul 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 preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb- în cazul nostru;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea 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 piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și 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 evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează 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 reprezintă o estimare. Procesul de evaluare impune aplicarea raționamentului profesional și obiectiv al expertului evaluator.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se 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:

Bibliografie

- 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);
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor;
- extrasul CF;
- Cataloage Marx Rom;
- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR ;
- Coeficienți de actualizare aprobați de MLPTL;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața 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 funcționare a mijloacelor fixe;
- 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 acestea au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:



- Grădinița din Bistrița, Localitatea Vișoare, este situată în zona de protecție a Bisericii Evanghelice C.A, azi biserica ortodoxă „Sf. Ierarh Nicolae” monument istoric, dar clădirea nu este înscrisă în Lista monumentelor istorice.



Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt ascunse, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles 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 contaminări 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 să 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 modalităților 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 în 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;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună 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 în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

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

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

II. Prezentarea datelor

II.1 Date generale privind imobilul evaluat

Spațiul propus spre evaluare este o clădire parter amplasată în imediata apropiere a unui monument istoric.

Clădirea are destinația de grădiniță.

Data PIF s-a luat în 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 clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe **durata maximă de viață este de 100 ani.**

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

Structura

- Fundații, din piatră;
- Structura din zidărie de cărămidă și piatră;
- Planșee din lemn;
- 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 și PVC.
- Spațiile evaluate prezintă următoarele caracteristici:
 - Finisaje interioare specifice spațiilor;
 - Zugrăveli lavabile ;
 - Pardoseli placate cu gresie,

Instalații de utilizare:

- electrice de iluminat fluorescent și prize-
- sanitare la baie și bucatărie

Utilități-

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

Stare tehnică : bună

Suprafața construită=134,00 mp

Suprafața utilă=107, 20

Se menționează că suprafața construită s-a luat în considerare din extrasul CF anexat.

Clădirea a fost modernizată, s-au executat reparațiile curente și reparațiile capitale necesare unei exploatări în condiții bune.

III. Analiza pietei imobiliare

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietăților istorice

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

-pot adăuga valoare proprietății prin prestigiul monumentului, caracteristicile estetice deosebite, venituri generate din suveniruri, bilete de vizitare, suportul autorității publice în măsurile 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 bună utilizare a proprietății și datorită costurilor de reabilitare și întreținere mari,

Analiza ofertei

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 anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică 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 actuală oferta privind proprietățile din centrul Localității Vișoara, zona de protecție a monumentului istoric sunt mici sau inexistente.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează 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 dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea potențială de proprietăți în zona de protecție a monumentului istoric sunt mici,

Echilibrul pieței

În consecință se poate vorbi de un dezechilibru al pieței.

III,1 Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în situația:

-cea mai bună utilizare a terenului liber

-cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

-permisă legal

-posibilă fizic

-fezabilă financiar

-maxim productivă

În cazul de față cea mai bună utilizare este de clădire pentru spații social culturale, adică de grădiniță.

IV Abordarea în evaluare și raționamentul

IV.1.Abordarea prin piață

Această 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.

Proprietățile comparabile desemnate se regăsesc în Anexă 1 , unde sunt specificate dimensiunile, amplasamentul, localizarea și alte caracteristici ale acestora, iar grila de calcul teren se regăsește în , Anexa 1.1

Grădinița, Mun. Bistrița Localitatea Viișoara	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă mp	calcul
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei		
Construcție	391,66	41.986	1507,76	206.522	107,20	Anexa A1
Teren	25.18	55.673	273884	273,844	2211,00	Anexa A1.1
Total imobil	972,00	97.659		480.366		
Rotund		97.700		480.500		

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 indică valoarea printr-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.

-având în vedere destinația clădirii nu s-a folosit această metodă

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 deprecierei. 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 comparația dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ținând cont de toate deprecierea ce influențează valoarea. Metoda pleacă de la recunoașterea cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară a relației dintre valoare și cost.

Principiul fundamental al metodei este cel al ***substituției*** conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul achiziționării imediate a unui teren cu clădiri și construcții 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 deprecierei 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 și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecări consecvente.

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor/metodelor, pentru a selecta valoarea de piață din randul valorilor estimate în cadrul abordărilor (metodelor) sunt: adecvarea și precizia.

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

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

Grădinița, Mun. Bistrița Localitatea Viișoara	Valoare în Euro		Valoare în lei		Sutilă mp
	Euro/mp	Euro	Lei/mp	Lei	
Construcție	391,66	41.986	1507,76	206.522	107,20
Teren	25.18	55.673	273884	273,844	2211,00
Total imobil	972,00	97.659		480.366	
Rotund		97.700		480.500	

Valoarea = 97.700 euro 480.500 lei.

Valoarea nu conține TVA

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



Evaluarea în abordarea prin piața

Anexa 1

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Amplasament	Vișoara - centru	Vișoara		Vișoara		Vișoara	
Suprafața	107.2	265 mp		218 mp		222 mp	
Pret vanzare / oferta		155,000 €		87,800 €		120,000 €	
Pret vanzare / oferta (unitar)		584.91 €		- 403 €/mp		541 €	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu		-7,750 €		-4,390 €		-6,000 €	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-5% -29 €/mp		-5% -20 €/mp		-5% -27 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
1. Drept de proprietate transferat	cu sarcini	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
2. Condiții de finanțare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
3. Condiții de vanzare	nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
4. Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara						
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
5. Condiții de piață (timpul)	prezent	2020		2020		2020	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp		0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		556 €/mp		383 €/mp		514 €/mp	
6 Localizarea	Vișoara	Vișoara		Vișoara		Vișoara	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		7% 39 €/mp		7% 27 €/mp		15% 77 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		595 €/mp		410 €/mp		591 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a. Teren în exploatare	2,211 mp	1,427 mp		500 mp		2,200 mp	
Corectie valoare unitara teren - exces/surplus		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		4% 24 €		12% 49 €		0% 0 €	
Pret corectat (ajustat)		619 €/mp		459 €/mp		591 €/mp	
b. Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare oraș / aer condiționat / alte)	en el/apa/gaze n/canal	en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/ canal		en el/apa/gaze n/canal	
Costuri utilitati		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0 €/mp		0.0% 0 €/mp		0.0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		619 €/mp		459 €/mp		591 €/mp	
c Existența beciului							
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0% 31 €/mp		5.0% 23 €/mp		5.0% 30 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		650 €/mp		482 €/mp		621 €/mp	
d. Finisaje	normale	superioare		superioare		superioare	
Corectie totala		0 €		22 €		19 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0 €/mp		0.0% 0 €/mp		0.0% 0 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		650 €/mp		482 €/mp		621 €/mp	
e. Aria utila	~ 107 mp	240 mp		255 mp		180 mp	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5% 33 €/mp		7% 34 €/mp		3% 19 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		683 €/mp		516 €/mp		640 €/mp	
f. Vechime - an construcție	~1800	~2000		~2000		~2000	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5% 34 €/mp		5.00% 26 €/mp		5% 32 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		717 €/mp		542 €/mp		672 €/mp	
g. Stilul arhitectural							
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		7.0% 50 €/mp		7.0% 0 €/mp		7.0% 47 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		767 €/mp		542 €/mp		719 €/mp	
8. Caracteristici economice-existe beci	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5% 38 €/mp		5% 27 €/mp		5% 38 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		805 €/mp		569 €/mp		755 €/mp	
9. C.M.B.U.	rezidențială+comercială	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
Corectie procentuala		15% 121 €/mp		15% 85 €/mp		15% 143 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		926 €/mp		654 €/mp		868 €/mp	
10. Utilizări permise cu conversie		similar		similar		similar	
Corectie totala		0 €		0 €		0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.00% 46 €/mp		5.00% 33 €/mp		5.00% 43 €/mp	
Pret corectat (ajustat)		972 €/mp		687 €/mp		911 €/mp	
Pret total corectat		972 €/mp		687 €/mp		911.00 €/mp	
Corectie neta (%) / totala		75% 416		79% 303		77% 397	
Corectie bruta totala		416		303		397	
Corectie bruta (%)		75%		79%		77%	

Opinie asupra valorii - total proprietate	97,659 €	echivalent a	480,366 lei	unitar	972 €/mp
din care: - valoare teren	55,673 €	echivalent a	273,844 lei	unitar	25 €/mp
- valoare constructie	41,986 €	echivalent a	206,522 lei	unitar	391.66 €/mp
Data evaluarii	20.oct.2021	Curs 1 € =	4.9188 lei		

107.2
2211

Evaluarea terenului

Anexa 1.1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Vișoara-centru	Vișoara strada Lungă		Vișoara mediană		Vișoara periferică	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	2,211 m.p.	1,200 m.p.		2,700 m.p.		2,000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		38,400 €		91,800 €		60,000 €	
Preț de vânzare / ofertare unitar		32.00 €/mp		34.00 €/mp		30.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu							
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-20.00% / -6.4 €		-20.00% / -6.8 €		-20.00% / -6.0 €	
Preț de vânzare corectat (ajustat)		25.60 €		27.20 €		24.00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		25.60 €/mp		27.20 €/mp		24.00 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienți urbanistici	mari	mici		mici		mici	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		3.0% / 0.8 €		3.0% / 0.8 €		3.0% / 0.7 €	
Preț corectat (ajustat)		26.37 €/mp		28.02 €/mp		24.72 €/mp	
3 Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Corecție (%) / total corecte		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		26.37 €/mp		28.02 €/mp		24.72 €/mp	
4 Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		26.37 €/mp		28.02 €/mp		24.72 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	noiembrie 2019		noiembrie 2019		noiembrie 2019	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €		0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		26.37 €/mp		28.02 €/mp		24.72 €/mp	
6 Localizare	Vișoara-centru	Vișoara strada Lungă		Vișoara mediană		Vișoara periferică	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		3.0% / 0.8 €		3.0% / 0.8 €		5.0% / 1.2 €	
Preț corectat (ajustat)		27.16 €/mp		28.86 €/mp		25.96 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	2,211 m.p.	1200		2700		2000	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		3.0% / 0.8 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	similar		similar		similar	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
d Eliberare teren (construcții demolabile)	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat) caracteristici fizice		27.97 €/mp		28.86 €/mp		25.96 €/mp	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Complete	Complete		Complete		Complete	
Cheltuieli introducere utilități		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		27.97 €/mp		28.86 €/mp		25.96 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	instituții și servicii	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		-3.0% / -0.8 €		-3.0% / -0.9 €		-3.0% / -0.8 €	
Preț corectat (ajustat)		27.13 €/mp		27.99 €/mp		25.18 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
Corecție (%) / total corecte (ajustare)		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €		0.0% / 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		27.13 €/mp		27.99 €/mp		25.18 €/mp	
Preț corectat		27.13 €/mp		28 €/mp		25 €/mp	
Corecție netă		6% / 1.5 €		3% / 0.8 €		5% / 1.2 €	
Corecție totală brută		€ 3.21		€ 2.52		€ 2.73	
Corecție brută procentuala		12.55%		9.27%		11.39%	

Suprafața	2,211 m.p.	Opinie unitara	25.18 €/mp
Valoare estimată	55,667 €	echivalent a	273,815 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9188 lei	la data de	20-oct-21



Imagini foto







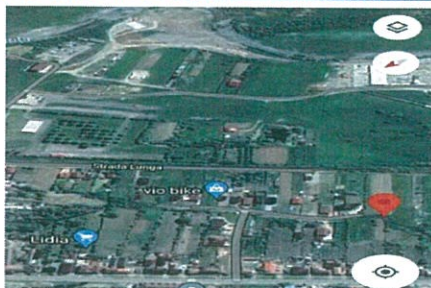
Comparabile

T1 <https://flatfy.ro/realty/77194096>

Teren Vișoara, 2000 mp

Teren de vânzare Vișoara, 2000 mp - Deschiderea la șosea 14 m - Înclinație 3% - Dimensiuni 14 m x 124 m - Intravilan - Suprafața: 2000 mp Găsiți un video de prezentare pe website-ul nostru Utilitățile sunt la 50 m de teren. Preț : 3000 Euro/Ar, negociabil Ne găsiți pe Strada Gh. Șincai nr.21, Bistrița sau la numărul de telefon (folosești formularul de contact). LEBADA IMOBILIARE

T2 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-viisoara-IDfw0r3.html#9a3f487170>



Postat 07 noiembrie 2021, **Teren Intravilan Viisoara, 3 200 €**, **Descriere**

Teren 1200 mp Viisoara ultra central cu latime de 11 m!

Acces pe langa gradinita germana din centru Str Ulita Mica sau acces pe langa calea ferata Str Lunga!

T3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-IDoyYe.html#2aad60ecac>

Teren Intravilan Viisoara 91 800 € 34 €/m² Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

2 700 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Descriere anunt



T3a Zona Viisoara - 20,28ari teren intravilan, toate utilitatile, 64 800 €, 32 €/m², Prezentare generala, Suprafata teren (m²): m, 2 028 m², Tip proprietate: teren intravilan, Descriere anunt
2028 mp teren intravilan plat, situat la DN17. Dispune de toate utilitatile. Pretabil investitie. Pret negociabil.

T4 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-gradina-arabil-intravilan-constructii-avand-3-m-latime-6-ari-preul-este-negociabil-acces-si/e8f1i073f0g271051091fi404859fe61.html>

Teren, grădină arabil intravilan, constructii având 3 m latime , 6 ari , preul este negociabil , acces si
1 500 EUR ar

[Bistrita-Nasaud](#), [Bistrita Viisoara](#)

Valabil din 12.09.2021 11:40:38

Front stradal 3, **Amenajare strazi** Pietruite, **Utilitati generale** Apa, Canalizare, Curent, Gaz

en de vânzare 1500 euro pe ar ! Publi24_1580802880

Vezi detalii pe www.romimo.ro

fișier

T5 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-viisoara-IDo3tQ.html#2aad60ecac>

Teren Viisoara, 2000 mp

Suprafata teren (m²):

2 100 m²

Descriere anunt

Direkt imobiliare Bistrița oferă spre vânzare teren intravilan zona Viisoara în suprafața de 21 ari cu o deschidere de 20 m și utilități apă racordată, gaz și curent la limita terenului. Terenul nu se parcelază este liber de sarcini la prețul de 2700 euro /ar

C1 <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-situata-in-cartier-viisoara-IDpu4S.html>

Casa individuala , situata in cartier Viisoara !,155 000 €,585 €/m²,Prezentare generala

Suprafata construita (m²):265 m²Suprafata utila (m²):218Numarul de camere:5

Suprafata teren (m²):1 450 m²Tip locuinta:locuinta utilizataip proprietate:singur in curteStare:

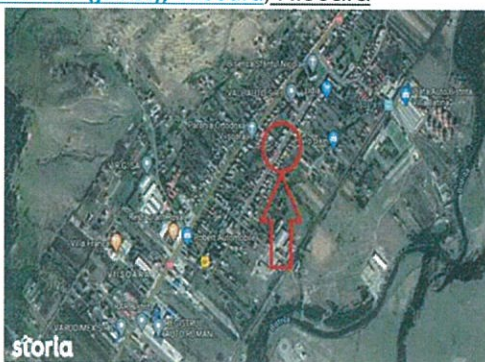
utilizatCompartimentare:decomandatNumarul de bai:2

Descriere anunt

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare casa individuala situata in cartier Viisoara . Imobilul este constructie 2012 , are o suprafata utila de 218 mp si 1427 mp teren intravilan aferent . Casa este dispusa astfel : la parter - bucatrie , living generos , baie , iar la etaj 4 dormitoare , baie .

C2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-p-e-218-m-teren-500-m-IDf9yn.html#b20b100d0a>

429 682 RON, 87.400 Euro,4 218 m² ,Bistrita-Nasaud (judet), Viisoara,Viisoara



398 €/m²

Casa este situata in cartierul Viisoara al municipiului Bistrita, zona dens populata cu potential mare de dezvoltare. Proprietatea este formata din o casa de locuit cu regim de inaltime P+E, la parter compusa din camera de zi, bucatarie, hol, camara, baie, casa scarii, garaj si 2 terase, iar la etaj din 3 dormitoare, hol, baie, logie si casa scarii, avand o suprafata totala de 218 mp. Terenul aferent acestuia este de 500 mp, avand la strada dimensiunea de 11 ml.n curte este construita o bucatarie de vara, aliniata pe latatura nord-vestica a suprafetei de teren.Suprafata construita (m²):218 m² Anul constructiei: 2006

C3 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/zona-viisoara-casa-d-p-m-222mp-finisata-la-cheie-toate-utilitatile-situata-pe-1642mp-teren/780863727b616651.html>

Zona viisoara - casa d+p+m=222mp,finisata la cheie, toate utilitatile,situata pe 1642mp teren, 120 000 EUR



Valabil din 08.11.2021 14:23:56

Specificatii Suprafata utila222,0 m²Suprafata terenului222,0 m²Numar camere5Numar bai2Stadiul

constructieiFinalizatIncalzirealteleNumar niveluri2Cod de identificare5.528DescriereCod - 5.528De vanzare casa D+P+M, cu o suprafata de

222mp, finisata la cheie,centrala termica pe lemne, cu instalatie pe cupru si gaz, apa retea , canalizare, constructie caramida , acoperis tigla, izolata exterior, decorativa.An constructie 2008.Anexe : magazie pentru lemne.D = camera termica, camara, garaj cu usa termopan ;P= hol, casa scarii, bucatarie, living, dormitor, baie ;M= 3 dormitoare, balcon, baie.Situata pe 1642 mp teren , cultivat cu ciresi, visini, nuci, meri, peri.Alaturat se poate cumpara cu inca o suprafata de 5,33 ari teren. Incalzire: Incalzire centralizata, Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 2, numar camere: 5, numar bai: 2, suprafata utila: 222, suprafata totala: 222, anul constructiei: 2008 Publi24_20753856

C4<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-casa-in-viisoara-IDeCs0l.html#97a5cf7786>



Postat 29 octombrie 2021,**Vând/Schimb casă în Vișoara**,65 000 €, Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Camere: 4 sau mai multe
- Suprafata utila: 954 m²
- Locuinta mobilata / utilata: Complet

Vând casă compusa din 4 camere + bucătărie,baie și cămară este complet utilata ,are curte ,gradina si anexe ,teren aferent 954 mp,casă este situata la ieșire din Vișoara pe strada Izvorul Sarat.

Casa dispune de toate utilitățile are instalație de căldură cu centrala pe lemne,conducta de gaz este la poarta.Accept schimb cu



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77742 Bistrita

Nr. cerere	68981
Ziua	01
Luna	11
Anul	2021
Cod verificare	100109204086

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77742	2.211	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	77742-C1	Loc. Viisoara, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol:134 mp; Casa de piatra avand destinatia de gradinita cu: 2 sali de clasa, spalator, 3 holuri, magazie, latrina, pivnita la subsol.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23503 / 24/05/2016		
Act Administrativ nr. 2128, din 20/08/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 45849/05-05-2016 emis de PRIMARIA BISTRITA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) PAROHIA EVANGHELICA C.A. VIISOARA, CIF:17928849	
	OBSERVATII: adus din cfe 52414	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) PAROHIA EVANGHELICA C.A. VIISOARA, CIF:17928849	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23503 / 24/05/2016		
Act Administrativ nr. 2128, din 20/08/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 45849/05-05-2016 emis de PRIMARIA BISTRITA);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1, A1.1
	1) MINISTERUL INVATAMANTULUI PUBLIC	
	OBSERVATII: anterior dobandit cu inch.nr.751/1949, adus din cfe 52414	

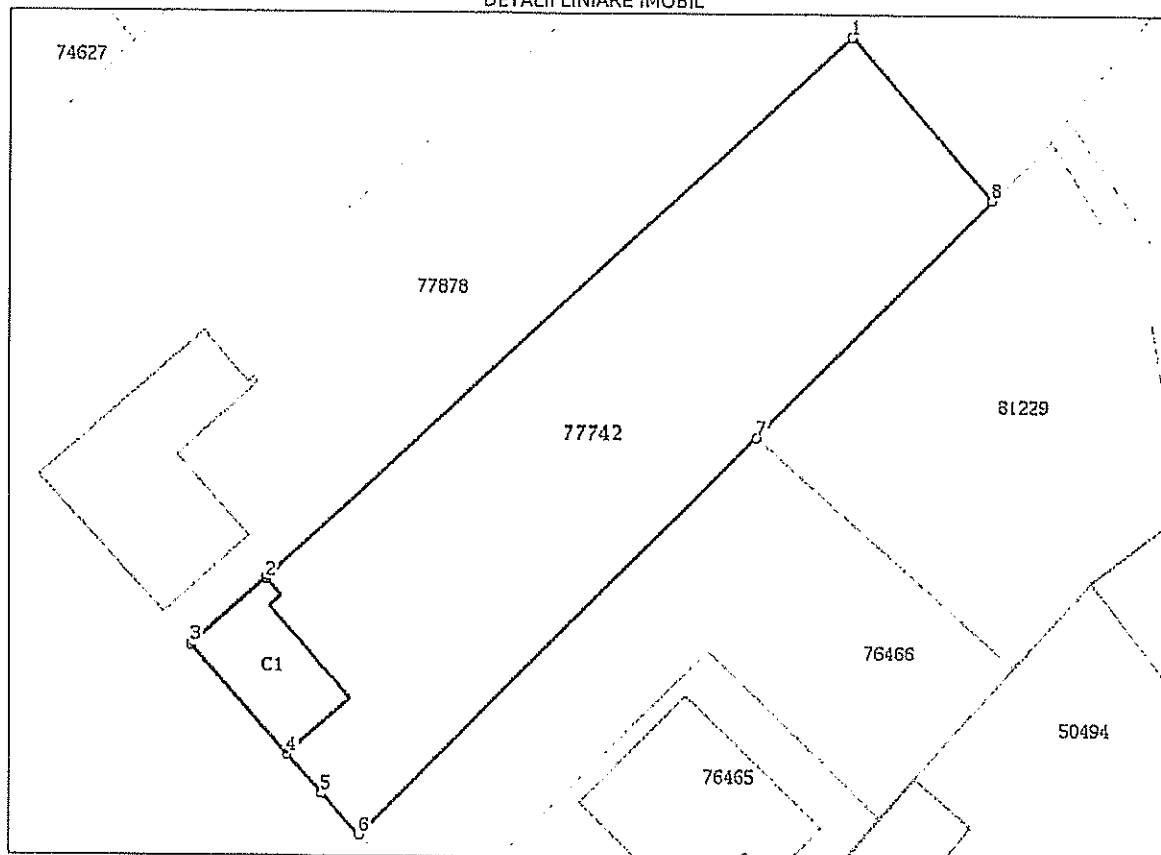
Carte Funciară Nr. 77742 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77742	2.211	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.211	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77742-C1	construcții administrative si social culturale	134	Cu acte	S. construita la sol:134 mp; Casa de piatra avand destinatia de gradinita cu: 2 sali de clasa, spalator, 3 holuri, magazie, latrina, pivnita la subsol.

Lungime Segmente

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


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	82.191
2	3	10.34
3	4	14.898

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	5.381
5	6	5.63
6	7	57.947
7	8	34.526
8	1	22.151

** 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, 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,
 01/11/2021, 09:44

STAMP


Sală de clasă

LUNGIME = 6,20 m.

LĂȚIME = 6,50 m.

ÎNĂLȚIMEA = 3,75 m.

Nr. ELEVIZOR 27.

Locuință

Sală de clasă

LUNGIME = 8,60 m.

LĂȚIME = 5,40 m.

ÎNĂLȚIMEA = 3,70 m.

LĂȚIMEA GEAMULUI = 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA = 2,30 m.

Nr. ELEVIZOR = 22.

Locuință

Sală de clasă
grădiniță

LUNGIME = 7,30 m.

LĂȚIME = 4,40 m.

Locuință

Veranda

CURTE

Secula
Anul red. a. inginer
2006 - 1962