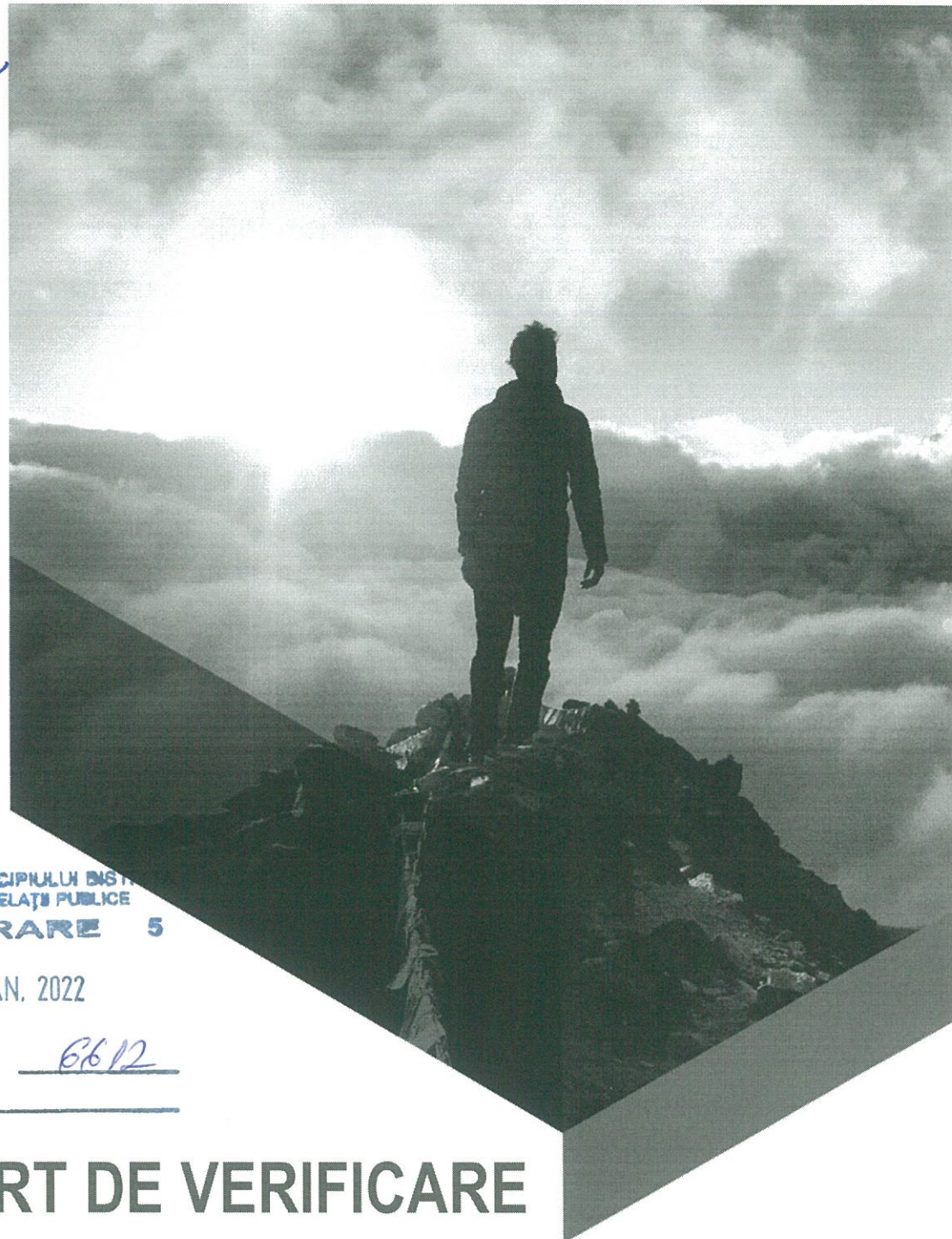


SP
Valea

Nr. 33 / 18.01.2022



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 5

19. IAN. 2022

Număr înregistrare 6612

Nr. file 24

RAPORT DE VERIFICARE

al raportului de evaluare nr. 1 / septembrie 2021, realizat de dna.
Poteacă Rădulescu Edita pentru Beneficiar: Primaria Municipiului
Bistrița

Client: Novarom Construct S.R.L.

Utilizator desemnat: Novarom Construct S.R.L.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA DIRECȚIA PATRIMONIU INTRARE 20 -01- 2022 Număr document <u>6612</u> Nr. file _____

Ana Zecura
Bistrița

DRS
DARIAN®
Created to change
SINCE 1990

CUPRINS

1	REZUMATUL PRINCIPALELOR ASPECTE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
2	INTRODUCERE	6
2.1	Declaratie de conformitate	6
2.2	Certificarea verificării	6
2.3	Glosar	7
2.4	Clasificarea posibilă a raportului de evaluare	8
2.5	Prezentarea sintetica a activitatii de verificare	8
3	TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII	10
3.1	Identificarea și competența verificatorului	10
3.2	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	10
3.3	Scopul verificării	10
3.4	Obiectivul verificării	10
3.5	Tipul verificării	10
3.6	Data verificării	10
3.7	Identificarea elementelor relevante din raport	10
3.8	Documentarea necesară pentru efectuarea verificării. Comunicarea cu evaluatorul.	11
3.9	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza verificarea	11
3.10	Ipoteze și ipoteze speciale	11
3.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
3.12	Standardele de evaluare și de verificare aplicabile	13
3.13	Descrierea raportului	13
4	PREZENTAREA DATELOR	14
4.1	Prezentarea raportului de evaluare supus verificării	14
5	ANALIZA DATELOR	15
6	CONCLUZII	17
7	ANEXE	18
7.1	ANEXA 1 – Raport de evaluare nr. 1 din septembrie 2021 – anexa separată	18
7.2	ANEXA 2 - Evaluare teren - nr. cad. 52087	18
8	ANEXA NR. 11 – DOCUMENTE	41

1 REZUMATUL PRINCIPALELOR ASPECTE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Acest raport de verificare a fost întocmit de către Darian DRS, prin Ilie Baci, membru ANEVAR cu nr. leg 10363, și cuprinde concluziile analizei asupra raportului de evaluare realizat de expert Poteacă Rădulescu Edita (nr. leg 15511) prezentat în anexa nr. 1.

Raportul de verificare vizează raportul de evaluare nr. 1 din septembrie 2021 întocmit de dna Poteacă Rădulescu Edita – evaluator autorizat ANEVAR cu nr. legitimație 15511, la solicitarea Beneficiarului: Primăria Municipiului Bistrița pentru terenul situat în Bistrița, str. Poligonului nr. 26, identificat prin nr. CAD 52087, având o suprafață de 32.837 mp și aflat în proprietatea NOVAROM CONSTRUCT S.R.L..

Terenul la care face referire raportul anterior enunțat este ocupat de clădiri anexe și construcții speciale (cabine poartă și tribune), aflate în stare de deteriorare avansată, motiv pentru care au fost considerate demolabile, fiind estimate costuri de desfiintare a construcțiilor și dezafectare a amenajărilor.

Verificarea solicitată este cu obiectiv extins, astfel în cadrul raportului de verificare a fost estimată valoarea de piață a terenului subiect, în acord cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2020:

- **Valoarea de piață**, este definită de SEV 104 – Tipuri ale Valorii ca fiind: *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat, 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"*.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Verificatorului, raportul de verificare se adresează exclusiv Novarom Construct S.R.L.. în calitate de client și utilizator desemnat.

Verificatorul, prin certificarea deținută, a realizat analiza raportului de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) și își exprimă opinia profesională cu privire la concluziile raportului de evaluare.

Data realizării raportului de verificare este 18.01.2022. Data de referință a opiniei raportului de verificare este 21.12.2021. Standardele și Legislația în relație cu care s-au elaborat analizele și concluziile verificării sunt cele aplicabile la data verificării.

Informațiile pe care s-a bazat verificarea sunt cele care au putut fi identificate în raportul de evaluare verificat, respectiv datele de piață identificate de verificator cu ocazia analizei proprii.

Verificarea efectuată este cu **obiectiv extins**, în sensul definițiilor din Standardul de Evaluare „SEV 400 – Verificarea evaluărilor”. Conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, în cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării.

Procesul de verificare al raportului de expertiză s-a realizat în conformitate cu Termenii de referință prezentați în cadrul acestui document, fiind identificate o serie de neconformități față de Standardele de evaluare a bunurilor 2020 aplicabile la data evaluării, care constituie încălcări ale prevederilor acestor standarde.

Mai jos prezentăm neconformitățile identificate prin procesul de verificare al raportului de evaluare realizat de evaluator autorizat ANEVAR - dna. Poteacă Rădulescu Edita, cu nr. legitimație 15511:

Neconformități minore:

- Tipul valorii (pag 4 din raportul de evaluare) - Se face trimitere la unele recomandări din SEV 100 - Cadrul general dintr-o ediție mai veche a SEV care nu se regăsesc în SEV 100 – Cadrul general, editia 2020. De asemenea nu se face trimitere în mod corect la sursa definiției valorii de piață – SEV 104 – Tipuri ale valorii, ediția 2020.
- Sinteza evaluării (pag 2 din raportul de evaluare) – se enumera standardele aplicate conform SEV editia 2020, însă denumirile acestora sunt preluate din SEV editia 2018
- Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea (pag 5 din raportul de evaluare) - se face trimitere la SEV ANEVAR editia 2018, desi la pag 2 si 4 se mentioneaza că evaluarea s-a realizat în conformitate cu SEV ANEVAR editia 2020
- Ipoteze speciale (pag 7 din raportul de evaluare) – se formulează ipoteza cu privire la evaluarea terenului considerat negrevat de sarcini iar în argumentarea opiniei evaluatorului de la pag. 13 se menționează că în contextul sarcinilor existente, valoarea terenului scade fără a menționa cum s-a cuantificat acest aspect (cu impact asupra valorii) în evaluarea realizată; - a doua ipoteza specială este contradictorie și deci necesită reformulare, întrucât dacă clădirile și amenajările existente sunt puternic deteriorate și se consideră demolabile, cu surprinderea unor costuri de desființare a construcțiilor și dezafectare a amenajărilor existente, acestea nu ar mai putea face obiectul unei alte evaluări.
- Raportul de evaluare nu cuprinde o analiză de piață adecvată a pieței specifice. Piața specifică identificată în cadrul raportului de evaluare este cea a terenurilor de agrement din Bistrița. Se concluzionează că oferta și cererea pentru terenuri cu destinația agrement și sport este aproape inexistentă. Având în vedere destinația unică a unui astfel de teren, se impune extinderea arealului de analiză chiar și în afara orașului, dacă nu s-au identificat oferte disponibile la vânzare de baze sportive sau terenuri de agrement la nivelul municipiului Bistrița. Prin prisma prevederilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, secțiunea Analiza datelor, articolele 28 - 32 se impune refacerea analizei de piață.

Neconformități majore:

- Abordări în evaluare (evaluarea terenului): În vederea estimării valorii de piață a imobilului a fost utilizată abordarea prin piață, metoda comparației directe. Standardele de Evaluare a Bunurilor, prin GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 88, prevăd faptul că proprietățile comparabile trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU (Cea Mai Buna Utilizare), diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora. Având în vedere concluzia privind CMBU de baza sportiva / teren de agrement, în baza prevederilor SEV 2020, nu se puteau utiliza terenuri comparabile cu alta CMBU și zonare; din grila de comparații și din prezentarea datelor comparabile reiese că evaluatorul a utilizat date de piață neadecvate.
- Raportul de evaluare nu prevede argumente sau clarificări ancorate în date de piață cu privire la ajustările considerate în grila de comparație din cadrul metodei comparațiilor directe. Menționăm faptul că Standardele de Evaluare a Bunurilor impun argumentarea tuturor ajustărilor (conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, punctul 55, 27 și SEV 105 Abordări și metode de evaluare, punctul 20.5).
- Exemple de inadvertențe privind aplicarea ajustărilor: se utilizează oferte vechi valabile 2019 și nu oferte curente, fără să se menționeze dacă mai sunt valabile la data evaluării – septembrie 2021; la prezentarea proprietăților, comparabila 1 este considerată pe piață în anul 2021, iar la "condiții ale pieței" este considerată pe piață în anul 2019 și îi este aplicată ajustare; se poate observa că terenul subiect și comparabila a doua au aceeași localizare (practic sunt pe aceeași stradă), cu toate acestea se aplică o ajustare comparabilei 2; se dublează ajustarea pentru zonare și CMBU ca impact asupra pretului final ajustat al comparabilelor;
- Argumentarea opiniei evaluatorului cuprinde o mențiune privind decotarea valorii terenului subiect datorită potențialului limitat de dezvoltare prin prisma reglementărilor urbanistice locale, ca baza sportivă, față de cele utilizate în mod eronat ca și "comparabile". Această comparație nu este adecvată

cu atât mai mult cu cât analiza de piață nu cuprinde oferte de vânzare a unor baze sportive/terenuri de agrement pentru a concluziona cu privire la poziționarea valorii unui astfel de teren de agrement/amenajat ca baza sportivă raportat la valoarea unui teren constructibil cu destinația rezidențial/industrial. (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, secțiunea Analiza datelor, articolul 32)

Având în vedere aspectele expuse anterior, prezența neconformităților majore, precum și clasificările posibile ale unui raport de evaluare, apreciem că raportul de evaluare supus verificării se încadrează în categoria:

Necorespunzător	Raportul de evaluare include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării/expertizei.
------------------------	---

Întrucât verificatorul a consemnat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării și având în vedere instrucțiunile verificării prevăzute în contractul care a stat la baza prezentei verificări, acesta s-a angajat în demersul propriu de estimare a valorii. Astfel, opinia verificatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

Valoare de piață proprietate evaluată:	1.131.000	EUR
	5.597.000	LEI
	34	Eur / mp teren

Cu stima,

Darian DRS

Ilie Baci

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare Verificarea Evaluării - EPI

2 INTRODUCERE

2.1 DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de verificare este realizat de către DARIAN DRS prin evaluator Ilie Baci, având nr. legitimație 10363 cu următoarele specializări:

- Membru acreditat ANEVAR, Evaluarea Proprietăților Imobiliare – EPI
- Verificator ANEVAR, Evaluarea Proprietăților Imobiliare – VE, EPI
- Membru ANEVAR, Evaluarea Întreprinderii - EI

Evaluatorul Verificator certifica în cunoștința de cauză că la elaborarea prezentei lucrări au fost respectate cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 și în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat conform normelor ANEVAR.

2.2 CERTIFICAREA VERIFICĂRII

Verificatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta verificare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

De asemenea, certificăm faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat inspecția bunurilor evaluate în cadrul raportului de evaluare supus verificării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.

Darian DRS

Ilie Baci

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare Verificarea Evaluării - EPI

2.3 GLOSAR

ANEVAR	Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Verificarea evaluării	<p>Acțiunea sau procesul de analiza și raportare a unei evaluari, solicitata de o alta parte, care poate sau nu sa-i ceara verficatorului să-și prezinte concluzia proprie asupra valorii.</p> <p>Conform SEV 400, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.</p>
EPI	Evaluarea proprietatii imobiliare - specializare obtinuta de un membru titular ANEVAR, cu competente in evaluarea proprietatilor imobiliare, dovedite cu legitimatia si parafa emise de ANEVAR.
EBM	Evaluarea bunurilor mobile - specializare obtinuta de un membru titular ANEVAR, cu competente in evaluarea proprietatilor de tip masini, echipamente si instalatii, dovedite cu legitimatia si parafa emise de ANEVAR.
EI	Evaluarea intreprinderii - specializare obtinuta de un membru titular ANEVAR, cu competente in evaluarea proprietatilor generatoare de afaceri, a intreprinderilor si participatii la intreprinderi, dovedite cu legitimatia si parafa emise de ANEVAR.
Verificator	Evaluatori autorizati persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării) conform legislației aplicabile în România
Evaluator/Experți	Evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare supus verificării este doamna Poteacă Rădulescu Edita.
Obiectul evaluării/expertizei	Conform raportului de evaluare supus verificării, obiectul expertizei îl constituie imobilul înscris în Extrasul CF nr. 52087, compus dintr-un teren în suprafață de 32.837mp ocupat de clădiri anexe și construcții speciale (cabine poartă, grup social, tribune).
Obiectiv simplu	Emiterea si comunicarea unei opinii referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificarii cu standardele de evaluare, precum si cu prevederile legale aplicabile.
Obiectiv extins	Emiterea si comunicarea unei opinii referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificarii cu standardele de evaluare, precum si cu prevederile legale aplicabile si exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat, propusa in raportul supus verificarii.
Neconformitati	Afirmatii sau parti ale raportului de evaluare care, pe baza evidentelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluarii sau, dimpotriva, nu au influentat concluziile evaluarii.
Neconformitati minore	Neconformitati care nu au efect direct asupra rezultatelor evaluarii.

Neconformitati majore	Neconformitati care au putut influenta rezultatele evaluarii.
SEV	Standardele de evaluare a bunurilor
SEV 400	Standard referitor la Verificarea Evaluarii

2.4 Clasificarea posibilă a raportului de evaluare

Corespunzator	Raportul de evaluare nu include neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii.
Necorespunzator	Raportul de evaluare include neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii.

2.5 Prezentarea sintetica a activitatii de verificare

Aspecte generale	<p>In conformitate cu dispozitiile Standardului de evaluare SEV 400:</p> <p>"Verificarea unei evaluari reprezinta procesul de elaborare a unei opinii privind modul de intocmire a acesteia, precum si comunicarea acestei opinii, proces care se materializeaza printr-un raport scris.</p> <p>Acest Standard este aplicabil numai pentru derularea activitatii de verificare a rapoartelor de evaluare.</p> <p>Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării) conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declaratia privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.</p> <p>Evaluatorii autorizați, care dețin specializarea verificarea evaluarii (VE), pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea detinuta de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializarile prevazute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.</p> <p>Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.</p> <p>Cerințele generale pentru un verificator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
-------------------------	--

	<p>b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respective, pentru o documentare temeinică;</p> <p>c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.</p> <p>Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:</p> <p>a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare</p> <p>b. Pentru raportul de evaluare verificat sau parti dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut."</p>
Procedura de verificare	<p>Etapele parcurse pentru verificarea raportului de evaluare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. definirea scopului și a obiectivelor verificării; 2. înțelegerea misiunii avute de evaluator; 3. stabilirea termenilor de referință ai verificării; 4. trecerea în revistă a întregului raport de evaluare; 5. înțelegerea și identificarea obiectului evaluării; 6. parcurgerea raportului de evaluare, identificarea și clasificarea neconformităților; 7. comunicarea cu evaluatorul (acolo unde este permis și/sau posibil); 8. justificarea neconformităților selectate; 9. clasificarea raportului de evaluare; 10. redactarea raportului de verificare.
Reglementările verificării	<p>Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SEV 400 – Verificarea evaluării <p>Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 3 alin. 3 lit. f – care prevede că "activitatea de verificări de rapoarte de evaluare" este o activitate desfășurată de către evaluatorii autorizați.

3 TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII

3.1 Identificarea și competența verficatorului

Conform Art. 1 al Contractului 480 / 13.12.2021, misiunea de verificare este îndeplinită de Darian DRS prin verficatorul Ilie Baci, membru ANEVAR cu nr. leg 10363. Acesta deține certificarea și pregătirea profesională adecvată pentru a realiza acest raport de verificare.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Verficatorului, raportul de verificare se adresează exclusiv Novarom Construct S.R.L. în calitate de client și utilizator desemnat.

3.3 Scopul verificării

Stabilirea respectării sau nerespectării Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, precum și a prevederilor legale aplicabile la întocmirea raportului de evaluare verificat, la data evaluării.

Verficatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de verificare ar putea fi utilizat.

3.4 Obiectivul verificării

Verificarea este cu obiectiv extins, în sensul definițiilor din Standardul de Evaluare „SEV 400 – Verificarea evaluărilor”, adică analiza conformității raportului de evaluare cu standardele de evaluare în vigoare la data evaluării, cu exprimarea unei opinii privind valoarea.

3.5 Tipul verificării

Verificarea efectuată este cu **obiectiv extins**, în sensul definițiilor din Standardul de Evaluare „SEV 400 – Verificarea evaluărilor”. Conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, în cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării.

Raportul de verificare a fost realizat pornind de la inspecția din 21.12.2021, coroborat cu informațiile preluate din raportul de evaluare ce face obiectul prezentului raport de verificare. Verficatorul a realizat toate demersurile necesare pentru a se asigura că localizarea proprietății este adecvată și cunoaște toate elementele necesare pentru a realiza propria analiză și opinie cu privire la valoarea proprietății.

3.6 Data verificării

Data realizării raportului de verificare este 18.01.2022. Data de referință a opiniei raportului de verificare este 21.12.2021. Standardele și Legislația în relație cu care s-au elaborat analizele și concluziile verificării sunt cele aplicabile la data verificării.

3.7 Identificarea elementelor relevante din raport

Verificarea se referă la Obiectul nominalizat în art. 2.1. al Contractului de prestări servicii înregistrat în baza noastră de date, respectiv la raportul de evaluare nr. 1 din septembrie 2021, realizat de evaluator autorizat ANEVAR Poteacă Rădulescu Edita (nr. leg 15511) pentru Beneficiar: Primăria Municipiului Bistrița.

În cadrul capitolului 4. Prezentarea Datelor, sunt identificate și prezentate elementele referitoare la raportul de evaluare analizat, relevante pentru verificare; acestea sintetizează informații cu privire la:

- Dreptul de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării.

- Data evaluării și data raportului.
- Identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare.
- Caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferentă bunului evaluat.
- Alte elemente relevante pentru verificare.

3.8 Documentarea necesară pentru efectuarea verificării. Comunicarea cu evaluatorul.

În vederea efectuării verificării am parcurs următoarele etape:

1. etapa preliminară: reprezentând parcurgerea raportului de evaluare și a anexelor aferente.
2. constatarea conformității/neconformității cu standardele de evaluare SEV Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2020.
3. realizarea opiniei proprii cu privire la obiectivele stabilite în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această etapă este consecventă cu tipul verificării: obiectiv extins.
4. etapa finală – elaborarea raportului de verificare, semnarea și transmiterea lui către Client și/sau Destinatar.
5. pe parcursul procesului de verificare nu am luat legătura cu evaluatorul, conform instrucțiunilor stabilite în contractul de prestări servicii încheiat între Darian DRS S.A. și NOVAROM CONSTRUCT S.R.L.

3.9 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza verificarea

Concluzia asupra conformității raportului verificat s-a bazat strict pe conținutul raportului și informațiile furnizate de evaluator, fara a avea acces la dosarul de lucru al acestuia. În vederea realizării prezentului raport de verificare am analizat următoarele:

- raportul de evaluare supus verificării și anexele acestuia;
- obiectul și scopul raportului de evaluare supus evaluării;
- obiectivele stabilite de instanța de judecată;
- standardele de evaluare în vigoare la data de referință a raportului de evaluare supus verificării (Standardele de evaluare a bunurilor 2020);
- standardele de evaluare în vigoare la data realizării raportului de verificare (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020);
- lucrarea "Despre evaluare și verificarea evaluării" – Autor Adrian Vascul – Editura Hamangiu și Editura Iroval, 2015;
- toate elementele ce țin de piața terenurilor libere comparabile din municipiul Bistrița dar și din alte localități pe raza cărora au fost identificate oferte de vânzare de terenuri amenajate ca baze sportive;
- prevederile urbanistice ce guvernează locația terenului supus evaluării.

3.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Rezultatele prezentei verificări sunt valabile în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului de verificare și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizată verificarea, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, rezultatele verificării ar putea fi invalidate:

A. Ipoteze:**Prezentăm mai jos ipotezele de lucru asociate raportului de verificare:**

- raportul de verificare este bazat pe datele și informațiile continute în raportul de evaluare supus verificării și în anexele atasate acestuia. Se presupune ca datele și informațiile sunt autentice și corecte; verificatorul își rezervă dreptul de a considera orice dată sau informație adițională pe care o are la îndemână pentru a-și revizui opiniile și concluziile, în cazul în care aceste date și informații indică nevoia unei astfel de modificări;
- raportul de verificare a fost realizat considerând ca documentele ce nu au fost furnizate verificatorului nu conțin informații care ar putea influența opiniile și concluziile formulate în prezentul raport;
- concluziile verificării reprezintă opinia noastră argumentată privind aspectele identificate în raport și nu exclud existența și a altor elemente care ar mai putea fi identificate. Existența acestora nu va infirma rezultatul verificării;
- premiza de la care am pornit a fost ca raportul de evaluare respectă standardele de evaluare și metodologiile în vigoare, precum și prevederile legale aplicabile;
- toate prevederile și ipotezele speciale continute în raportul de evaluare care reprezintă subiectul acestei verificări, sunt și condiții ale verificării; acest lucru este valabil atât timp cât nu se precizează altfel;
- prezentul raport de verificare trebuie utilizat de către persoanele îndreptățite având la dispoziție și raportul de evaluare supus verificării.

Prezentăm mai jos ipotezele de lucru asociate opiniei evaluatorii din cadrul raportului de verificare:

- Evaluatorul a examinat Extrasul de carte funciara și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate prin documentele de proprietate disponibile (extras CF, plan cadastral). Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciara); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

B. Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare

3.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de verificare conține date și informații confidențiale fiind destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați.

Autorul își declină orice responsabilitate față de terți; orice utilizare în alte scopuri cu excepția celor indicate în cadrul raportului sau de către alte entități în afara celor menționate va fi făcută exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului.

Nu se acceptă nicio responsabilitate în caz de publicare integrală sau parțială a raportului, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

3.12 Standardele de evaluare și de verificare aplicabile

Opinia verficatorului, precum și toate elementele pe care se bazează concluzia asupra raportului verificat (cuprinse sau nu în raportul de verificare) sunt conforme cu prevederile Standardelor de evaluare ANEVAR valabile la data verificării și cu orice Normative specificate în aceste Standarde.

Standardele de evaluare avute în vedere la verificarea evaluării sunt standardele de evaluare în vigoare la data realizării raportului de evaluare, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2020. În mod special au fost avute în vedere prevederile:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Standardul de evaluare referitor la verificarea evaluării aflat în vigoare la data verificării este SEV 400 - Verificarea evaluării cuprins în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020.

3.13 Descrierea raportului

Raportul de verificare este elaborat în forma extinsă și conține pe lângă termenii de referință, prezentarea judecăților și argumentelor pe care s-a bazat opinia privitoare la încadrarea într-una din categoriile: corespunzător/necorespunzător a raportului de evaluare verificat.

4 PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea raportului de evaluare supus verificării

Au fost listate mai jos principalele informații cuprinse în raportul de evaluare verificat precum și abordările de evaluare utilizate alături de concluziile evaluatorului.

Identificarea evaluatorului	Evaluatorul autorizat ANEVAR care a întocmit raportul de evaluare supus verificării este doamna Poteacă Rădulescu Edita, cu nr. legitimație 15511.
Client	Primăria Municipiului Bistrița
Utilizator desemnat	Utilizatorul desemnat este Primăria Municipiului Bistrița – Direcția Patrimoniu
Scopul evaluării	Informarea clientului, respectiv a utilizatorului desemnat în vederea perfectării unor acte de vânzare-cumpărare
Obiectul verificării	Raportul de evaluare nr. 1 din septembrie 2021
Identificarea activelor supuse evaluării	Activul supus evaluării este imobilul situat în mun. Bistrița, Strada Poligonului nr. 26, jud. Bistrița-Năsăud, format dintr-o parcelă de teren 32.837 mp ocupat de clădiri anexe și construcții speciale (cabine poartă, grup social, tribune) înscrisă în Extrasul CF nr. 52087, fiind în proprietatea NOVAROM CONSTRUCT S.R.L.
Informații cu privire la zonă și vecinătăți	Proprietatea este situată în zona periferică a municipiului Bistrița, într-o zonă cu un grad scăzut de ocupare a terenului, existând alte terenuri libere cu aceeași utilizare (terenuri de agrement / baze sportive). Ambientul zonei este unul plăcut iar infrastructura rutieră este bună.
Informații cu privire la piața specifică	Piața specifică identificată în cadrul raportului de evaluare este cea a terenurilor de agrement din Bistrița. Se concluzionează ca oferta și cererea pentru terenuri cu destinația agrement și sport este aproape inexistentă.
Informații cu privire la CMBU	Raportul de evaluare prezintă CMBU a terenului și cea a proprietății construite ca fiind cea a spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive (UTR 7, V2). Nu sunt analizate criteriile specifice analizei CMBU, acestea sunt doar enunțate, însă concluzia este susținută prin prezentarea coeficienților urbanistici specifici zonei în care se încadrează terenul subiect în PUG-ul municipiului Bistrița, în cadrul abordării prin piață. Proprietatea evaluată este localizată în mun. Bistrița, în zona „Spații verzi amenajate, agrement și sport” (UTR 7). Această zonă este o subzonă a spațiilor verzi iar conform reglementărilor urbanistice, aceasta se compune din următoarele subzone funcționale: <ul style="list-style-type: none"> ✓ V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat; ✓ V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, cu acces nelimitat;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive; ✓ V3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).
Tipul valorii estimate	<u>Valoarea de piață</u> –ca fiind: "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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". Se face trimitere la unele recomandări din SEV 100 - Cadrul general dintr-o ediție mai veche a SEV care nu se regăsesc în SEV 100 – Cadrul general, editia 2020. De asemenea nu se face trimitere în mod corect la sursa definiției valorii de piață – SEV 104 – Tipuri ale valorii, ediția 2020.
Data evaluării	30.09.2021, în ceea ce privește raportul de evaluare
Data inspecției	21.12.2021
Data raportului	Septembrie 2021
Abordări în evaluare aplicate	Proprietatea imobiliară a fost evaluată prin prisma abordării prin piață, metoda comparațiilor directe.
Valori rezultate	<p>În urma evaluării realizate, a rezultat următoarea concluzie cu privire la valoarea terenului:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. CAD 52087: 625.000 euro / 3.093.000 lei.

5 ANALIZA DATELOR

În cadrul acestui capitol analizăm și prezentăm concluziile procesului de verificare al raportului de evaluare descris, prin indicarea neconformităților.

Procesul de verificare al raportului de evaluare s-a realizat în conformitate cu Termenii de referință prezentați în cadrul acestui document, fiind identificate o serie de neconformități față de Standardele de evaluare a bunurilor 2020 aplicabile la data evaluării, care constituie încălcări ale prevederilor acestor standarde.

Mai jos prezentăm neconformitățile identificate prin procesul de verificare al raportului de evaluare realizat de evaluator autorizat ANEVAR - dna. Poteacă Rădulescu Edita, cu nr. legitimație 15511:

Neconformități minore:

- Tipul valorii (pag 4 din raportul de evaluare) - Se face trimitere la unele recomandări din SEV 100 - Cadrul general dintr-o ediție mai veche a SEV care nu se regăsesc în SEV 100 – Cadrul general, editia 2020. De asemenea nu se face trimitere în mod corect la sursa definiției valorii de piață – SEV 104 – Tipuri ale valorii, ediția 2020.
- Sinteza evaluării (pag 2 din raportul de evaluare) – se enumera standardele aplicate conform SEV editia 2020, însă denumirile acestora sunt preluate din SEV editia 2018

- Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea (pag 5 din raportul de evaluare) - se face trimitere la SEV ANEVAR editia 2018, desi la pag 2 si 4 se mentioneaza ca evaluarea s-a realizat in conformitate cu SEV ANEVAR editia 2020
- Ipoteze speciale (pag 7 din raportul de evaluare) – se formuleaza ipoteza cu privire la evaluarea terenului considerat negrevat de sarcini iar in argumentarea opiniei evaluatorului de la pag. 13 se mentioneaza ca in contextul sarcinilor existente, valoarea terenului scade fara a mentiona cum s-a cuantificat acest aspect (cu impact asupra valorii) in evaluarea realizata; - a doua ipoteza speciala este contradictorie si deci necesita reformulare, intrucat daca cladirile si amenajarile existente sunt puternic deteriorate si se considera demolabile, cu surprinderea unor costuri de desfiintare a constructiilor si dezafectare a amenajarilor existente, acestea nu ar mai putea face obiectul unei alte evaluari.
- Raportul de evaluare nu cuprinde o analiza de piata adecvata a pietei specifice. Piața specifică identificată în cadrul raportului de evaluare este cea a terenurilor de agrement din Bistrița. Se concluzionează ca oferta și cererea pentru terenuri cu destinația agrement și sport este aproape inexistentă. Având în vedere destinația unică a unui astfel de teren, se impune extinderea arealului de analiză chiar și în afara orasului, daca nu s-au identificat oferte disponibile la vanzare de baze sportive sau terenuri de agrement la nivelul municipiului Bistrița. Prin prisma prevederilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, secțiunea Analiza datelor, articolele 28 - 32 se impune refacerea analizei de piață.

Neconformități majore:

- Abordări în evaluare (evaluarea terenului): În vederea estimării valorii de piață a imobilului a fost utilizată abordarea prin piață, metoda comparației directe. Standardele de Evaluare a Bunurilor, prin GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 88, prevăd faptul că proprietățile comparabile trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU (Cea Mai Buna Utilizare), diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. Avand în vedere concluzia privind CMBU de baza sportiva / teren de agrement, în baza prevederilor SEV 2020, nu se puteau utiliza terenuri comparabile cu alta CMBU si zonare; din grila de comparatii si din prezentarea datelor comparabile reiese că evaluatorul a utilizat date de piata neadecvate.
- Raportul de evaluare nu prevede argumente sau clarificări ancorate în date de piață cu privire la ajustările considerate în grila de comparație din cadrul metodei comparațiilor directe. Menționăm faptul că Standardele de Evaluare a Bunurilor impun argumentarea tuturor ajustărilor (conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, punctul 55, 27 și SEV 105 Abordari si metode de evaluare, punctul 20.5).
- Exemple de inadvertențe privind aplicarea ajustarilor: se utilizează oferte vechi valabile 2019 si nu oferte curente, fara sa se mentioneze daca mai sunt valabile la data evaluarii – septembrie 2021; la prezentarea proprietatilor, comparabila 1 este considerata pe piata in anul 2021, iar la "conditii ale pietei" este considerata pe piata in anul 2019 si ii este aplicata ajustare; se poate observa ca terenul subiect si comparabila a doua au aceeasi localizare (practic sunt pe aceeasi strada), cu toate acestea se aplica o ajustare comparabilei 2; se dublează ajustarea pentru zonare si CMBU ca impact asupra pretului final ajustat al comparabilelor;
- Argumentarea opiniei evaluatorului cuprinde o mentiune privind decotarea valorii terenului subiect datorită potențialului limitat de dezvoltare prin prisma reglementarilor urbanistice locale, ca baza sportiva, față de cele utilizate in mod eronat ca si "comparabile". Această comparație nu este adecvată cu atât mai mult cu cât analiza de piata nu cuprinde oferte de vanzare a unor baze sportive/terenuri de agrement pentru a concluziona cu privire la pozitionarea valorii unui astfel de teren de agrement/ amenajat ca baza sportiva raportat la valoarea unui teren constructibil cu destinatia rezidential/industrial. (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, secțiunea Analiza datelor, articolul 32)

6 CONCLUZII

În urma parcurgerii raportului de evaluare și a anexelor acestuia au fost observate o serie de neconformități minore și majore ce au fost prezentate în secțiunea nr. 5 de mai sus "Analiza Datelor".

Având în vedere aspectele expuse anterior, prezența neconformităților majore, precum și clasificările posibile ale unui raport de evaluare, apreciem că raportul de evaluare supus verificării se încadrează în categoria:

Necorespunzător	Raportul de evaluare include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.
------------------------	--

Întrucât verificatorul a consemnat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării și având în vedere instrucțiunile verificării prevăzute în contractul care a stat la baza prezentei verificări, acesta s-a angajat în demersul propriu de estimare a valorii. Astfel, opinia verificatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

Valoare de piață proprietate evaluată:	1.131.000	EUR
	5.597.000	LEI
	34	Eur / mp teren

Prezentarea opiniei evaluatorii se regăsește în cadrul anexei nr. 2 la acest raport de verificare.

Cu stima,

Darian DRS

Ilie Baci

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare Verificarea Evaluării - EPI

7 ANEXE

7.1 ANEXA 1 – Raport de evaluare nr. 1 din septembrie 2021 – anexa separată

7.2 ANEXA 2 - Evaluare teren - nr. cad. 52087

7.2.1 Analiza pieței specifice a terenurilor libere și CMBU

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

7.2.1.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale activului supus analizei, fac din proprietatea evaluată una de tip teren liber pretabil pentru activități de agrement. Întrucât utilizarea terenului este una limitată, acesta putând fi utilizat exclusiv ca bază sportivă sau pentru agrement, piața specifică este definită ca fiind cea a terenurilor amenajate sau cu potențial de amenajare ca baze sportive și de agrement, iar pentru că la nivelul municipiului Bistrița oferta de astfel de terenuri este foarte restrânsă, arealul de analiză a fost extins și la nivelul altor orașe din regiunile de N, centru, N-V și N-E ale țării. La momentul evaluării s-au identificat și alte terenuri similare ca și expunere și alte caracteristici menționate mai sus. Au fost identificate terenuri disponibile la nivelul mun. Bistrița, Cluj-Napoca (limitrof), Iași (limitrof), Mediaș, Baia Mare (limitrof) etc și au fost aplicate ajustări acolo unde a fost cazul.

7.2.1.2 Fapte curente

Terenurile cu potențial de construire au revenit în topul tranzacțiilor imobiliare. Prețurile terenurilor construibile s-au situat în ultima perioadă pe un trend ascendent. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere, deși pare tot mai greu de găsit o suprafață construibilă de teren la nivelul zonelor centrale, semicentrale.

Bistrița a cunoscut o dezvoltare destul de moderată în ultimii ani pe piața imobiliară din țară comparativ cu polii economici importanți ai țării (Cluj-Napoca, Iași, Timișoara etc). Prețurile terenurilor pentru construcții sunt direct proporționale cu "permisivitatea" anumitor parametri tehnici ai terenului (POT și CUT) și destinațiile admise ale clădirilor (rezidențial, comercial, administrativ, industrial etc.). Alți factori ce pot influența prețul unitar al terenurilor sunt: suprafața, topografie, proximitatea față de utilități, front.

Analizând proprietatea evaluată, pentru identificarea pieței specifice, s-au analizat o serie de factori ce țin atât de proprietatea subiect cât și de piața acestor tipuri de proprietăți – terenuri de agrement respectiv baze sportive.

Terenurile cu destinație de spații verzi, spații de agrement, baze sportive sunt protejate de legislație, neputând fi atribuite alte utilizări. Conform informațiilor din presă, există interes din partea autorităților locale și a investitorilor de a dezvolta astfel de proiecte. În acest sens, există un proiect aprobat privind construirea unui complex de agrement, Aquapark, investiție ce se ridică la suma de peste 33 mil Lei. Pe lângă acest complex de agrement, se află în derulare un alt proiect important, un complex sportiv polivalent.

Am realizat și o analiză a ofertei de vanzare a unor baze sportive precum și a terenurilor pretabile pentru baze sportive/activități de agrement, datele de piață relevante fiind extrem de limitate. Observăm așadar un interval de 60 – 100 Euro/mp teren pentru bazele sportive cu teren cu suprafață mai mică (<1 ha), respectiv un interval de 30 – 50 euro/mp teren pentru bazele sportive care ocupa suprafețe mai mari de teren (aprox. 3 ha). Desigur, o componentă cu impact important asupra pretului de vanzare îl reprezintă și amenajările sportive și facilitățile conexe existente pe teren.

7.2.1.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea".
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători, datorită în principal al avantajelor competitive: locație, posibilități de acces, parcare în zonă, distanța față de mijloacele de transport în comun.

De asemenea trebuie avut în vedere caracterul nișat al proprietății, teren de agrement, bază sportivă, unde informațiile cu privire la tranzacțiile acestor tipuri de terenuri sunt destul de greu de obținut.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

Terenurile cu potențial de dezvoltare rezidențial sau comercial sunt preferate de constructori în detrimentul terenurilor destinate zonelor de agrement, astfel aceste terenuri sunt destinate unor cumpărători de nișă.

7.2.1.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în capitolele anterioare, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate foarte mică. La nivelul municipiului Bistrița am identificat o tranzacție recentă a unui teren cu aceeași utilizare, de pe Str. Poligonului.
- există un număr limitat de parcele libere sau baze sportive, motiv pentru care am extins analiza de piață la nivelul altor orase.

Prețurile diferă în funcție de localizare, poziționare, proximitatea față de repere de interes public, amenajări existente, acces și utilități.

Vă prezentăm mai jos o serie de oferte și tranzacții identificate la nivel național, unde putem observa un interval de valori destul de variat, prețurile variind în funcție de dotări, amenajări etc. Un aspect important îl constituie și componenta percepției subiective pe care o poartă aceste tipuri de proprietăți asupra pieței imobiliare locale. Pentru o concluzie obiectivă sunt necesare diverse ajustări ale acestor comparabile, așa cum vom prezenta în capitolele următoare.

Localitate	S teren (mp)	Detalii, descriere	Pret vanzare (euro)	Pret unitar/ mp teren	Pret inchiriere (eur/luna)
Iasi, zona Bucium	4,500	Teren in suprafata de 4.500mp; constructie din beton si zidarie din caramida, cu o suprafata utila de 170mp, compartimentata in 4 incaperi, 2 bai si 2 vestiare; 3 foisoare si parc de joaca copii; teren de fotbal/tenis construit dupa toate normele si exigentele unui proiect european, ce dispune de nocturna, rigole si iarba artificiala de cea mai buna calitate.	300,000	67	
Drobeta Turnu Severin, str. N. Iorga nr. 1	29,440	Teren intravilan cu suprafata de 29.440 mp. pe care este amenajat un teren de fotbal cu gazon natural, tribuna si vestiar. Acesta bază sportivă a fost oferită la vânzare prin licitație, compania deținătoare fiind în insolvență.	646,035	22	
Baia Mare, Str. Valea Borcutului 25,	12,929	Vanzare/inchiriere baza de agrement cu teren multifunctional in suprafata de 12.929 mp. Imobilul se afla intr-o zona nepoluata, cu acces la drum asfaltat. Baza are in componenta si o cladire parter cu destinatie birouri, bai, vestiar, administrativ, cu o suprafata construita de 446 mp. Liber de sarcini.	420,000	32	3,500
Bistrita, Str. Poligonului nr 25	3,008	Telekom România Communications a scos la licitație mai multe bunuri aflate pe strada Poligonului din Bistrita. Prețul de pornire al licitației a fost de 197.000euro iar prețul de adjudecare/tranzacționare a fost 179.000 euro. Bunurile scoase la licitație sunt următoarele: teren de 3.008 mp, o clădire cu destinație de remisă PSI cu suprafața construită la sol de 138 mp, construcții anexe de tip casă, poartă, foișor cu suprafață construită la sol de 62 mp, bazin de înot și terenuri de tenis.	179,000	60	
Targoviste, Dambovita	4,000	Baza sportiva 4000 mp include 2 terenuri minifotbal acoperite cu baloane presostatice, teren tenis cu piciorul, vestiare, pub sportiv 150 mp ,2 terase 28mp si 90mp Pret 420000	420.000	105	
Delnița, Harghita	11.000	Baza Hipica situata langa orasul Miercurea Ciuc, jud Harghita (2km), intr-o zona panoramica pe o suprafata de 11.000 m2. Contine grajduri cu boxe, teren de antrenament si de concurs (120x65m) cu obstacole. Conditii de pregatire pentru cei interesanti pentru anduranta. Garaje, casa de locuit. Gaz, canalizare, apa curenta, internet., suprafata utila: 10000, suprafata totala: 11000 P	400.000	36	

Localitate	S teren (mp)	Detalii, descriere	Preț vânzare (euro)	Preț unitar/ mp teren	Preț închiriere (eur/luna)
Cluj-Napoca	8.120	Teren de vânzare în suprafață de 8.120 mp, în Făget, Drumul Sf. Ion, front stradal 53ml, accesul se face pe un drum public asfaltat și dispune de rețele de electricitate și apă. Reglementările aferente zonei permit dezvoltarea unor funcțiuni de alimentație publică și cazare turistică/pensiuni, vile turistice, camping. Preț vânzare: 530.000 euro.	530.000	65	
Săcălaz, jud. Timiș	3.800	Teren în suprafață de 3.800 mp, pretabil pentru activități de agreement, strand, servicii comerț, restaurant. Terenul este amplasat în Săcălaz, fiind compus din două parcele de 1.000 mp și 2.800 mp. Utilități disponibile: curent, gaz, canalizarea și apă la o distanță de cca. 50m. Preț vânzare: 50 Euro/mp respectiv 190.000 Euro.	190.000	50	
Medias, jud. Sibiu	7.600	Bază sportivă amplasată în Medias, Str. Brăteului, compus dintr-un teren de 7.600 mp, terenuri de tenis, clădiri în suprafață de 300mp. Baza sportivă este oferită la vânzare la prețul de 289.686 Euro (preț aferent doar componentelor teren și clădire, fără bunuri mobile). Acest preț este unul redus din valoarea de piață, estimată la 386.000 Euro.	289.686	38	

7.2.1.5 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de a face cu o piață care tinde să fie a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze în contextul în care prețul materialelor de construcții este în creștere iar efectele pandemiei COVID – 19 se resimt asupra veniturilor populației; estimăm că această tendință se va păstra pe termen scurt.

7.2.2 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

7.2.2.1 CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este localizată în mun. Bistrița, în zona „Spații verzi amenajate, agrement și sport” (UTR 7, V2). Această zonă este o subzonă a spațiilor verzi iar conform reglementărilor urbanistice, aceasta se compune din următoarele subzone funcționale:

- ✓ V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat;
- ✓ V1a – subzona spațiilor verzi amenajate, aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, cu acces nelimitat;
- ✓ V2 – subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive;
- ✓ V3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă; - elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 - grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

Premisele celei mai bune utilizări trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- permisă din punct de vedere legal
- să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analizând Planul Urbanistic Zonal al Municipiului Bistrița, am identificat proprietatea în zona V2 - subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive. Conform acestei zone, singurele posibilități de dezvoltare premise sunt exclusiv amenajările cu caracter sportive, de agrement (baze sportive, baze de agrement).

Astfel, ținând cont de aspectul permisibil legal, nefiind permisă altă utilizare decât cea actuală, terenul a fost evaluat astfel în cea mai bună utilizare. Este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

7.2.2.2 CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

Mai trebuie menționat faptul că terenul la care face referire raportul anterior enunțat este ocupat de clădiri anexe și construcții speciale (cabine poartă și tribune), aflate în stare de deteriorare avansată, motiv pentru care au fost considerate demolabile, fiind estimate costuri de desființare a construcțiilor și dezafectare a amenajărilor.

7.2.3 Estimarea valorii de piață a terenului

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- **comparația directă** – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

- **extracția** – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
- **alocarea (proporția)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- **metoda reziduală**. poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare**. reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
- **analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). În cazul proprietății analizate această metodă nu s-a putut aplica datorită faptului că aceste terenuri (spații verzi, baze sportive) nu se pot parcela, conform legislației în vigoare (Legea 24/2007).

Analizând proprietatea evaluată cât și ofertele și tranzacțiile disponibile, am constatat că aceste comparabile sunt formate în principal din teren, amenajări și clădiri viabile. Pentru o evaluare cât mai obiectivă, am selectat astfel metoda extracției din metodele enumerate mai sus. Din valoarea proprietății comparabilelor, am scăzut astfel componenta clădire (acolo unde a fost cazul), iar ulterior tot în cadrul acestei metode s-a întocmit și o grilă de comparații directe pentru componenta de teren, sesizându-se diferențe între comparabile.

Prezentăm în continuare sintetic calculele aferente evaluării amplasamentului.

O descriere sumară a comparabilelor vă prezentăm în cele ce urmează iar ofertele în cadrul anexelor (Anexa 8 – Date de piață):

Comparabila A: Acest teren face obiectul unei tranzacții de la nivelul lunii iunie 2021, este situat pe Str. Poligonului nr. 25, are o suprafață de 3.008mp, fiind ocupat la data tranzacției de o construcție remiză PSI cu Scd=205,6mp și o cabină poartă de 20mp. Sunt amenajate 2 terenuri de tenis și 1 bazin de înot. Terenul este pretabil dezvoltării unor activități de agrement. Preț tranzacționare: 179.000 Euro. În cadrul Anexei nr. 7.2.4 – Date de piață, se regăsește contractul de vânzare-cumpărare al terenului precum și extrasul de carte funciară.

Comparabila B: Oferta decembrie 2021, teren amplasat în Iași, zona Bucium, având o suprafață de 4.500mp și este ocupat de o clădire cu o suprafață de 170mp. Sunt amenajate 1 teren de tenis/minifotbal. Terenul este

pretabil dezvoltării unor activități de agrement. Preț vânzare: 300.000 Euro. În cadrul Anexei nr. 7.2.4 – Date de piață, se regăsește anunțul ofertei.

Comparabila C: Oferta decembrie 2021, teren amplasat în zona Drumul Sf. Ion, Făget, Cluj-Napoca, având o suprafață de 8.120 mp și un front stradal de 53ml. Gazul și canalizarea se află la o distanță de 100m. Terenul este pretabil dezvoltării unor activități de agrement și este oferit spre vânzare la prețul de 530.000 Euro. În cadrul Anexei nr. 7.2.4 – Date de piață, se regăsește anunțul ofertei.

Comparabilele descrise mai sus sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Unități și elemente de comparație	Teren de evaluat	Proprietăți comparabile		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă):		tranzacție iunie 2021	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
2	Restricții legale (reglementare urbanistică):	teren bază sportivă (agrement)	teren agrement	teren agrement	teren agrement
3	Condiții de înăntare:	numerar	numerar	numerar	numerar
4	Condiții de vânzare:	neapărtoare	lotare vânzare, neapărtoare	neapărtoare	neapărtoare
5	Cheltuieli imediat după cumpărare:	nu este cazul	lăra	lăra	lăra
6	Condiții de piață:	dec -21	iun -21	dec -21	dec -21
7	Localizare:	Mun. Bistria, Str. Poligonului nr. 26	Mun. Bistria, Str. Poligonului nr. 25	Mun. Iași, zona Bucum	Mun. Cluj-Napoca, Făget Sf. Ion
8	Tipul drumului de acces:	principal, asfaltat (drum de servite)	principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat
Caracteristici fizice:					
9	Suprafața (mp):	32.837	3.008	4.500	8.120
10	Forma:	aprox. regulată	regulată	regulată	regulată
11	Front la drumul principal (m - aprox):	adecvat	adecvat	adecvat	53
13	Topografie/relief:	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m):					
14	electricitate:	da	da	da	da
15	apă:	da	da	da	da
16	canalizare:	da	da	da	100
17	gaze naturale:	da	da	da	100
18	Amplasament existente/necesare:		2 terenuri de tenis, 1 bazin de înot	teren de fotbal/tenis	nu
19	teren tenis:	nu	2 terenuri de tenis	1 teren de tenis/minifotbal	nu
20	teren fotbal:	nu	Nu	nu	nu
21	personă:	nu	bazin înot	nu	nu
22	clădiri adționale viabile:	nu este cazul	Remiză PSI + Cabină poartă (205,8mp + 20mp)	clădire 170 mp	nu
19	Zonare (CMBU):	agrement	agrement	agrement	agrement
Preț total (EURO)			179.000	300.000	530.000
Preț / mp (EURO)			60	67	65
Marja de negociere din piața specifică (%)			0%	-5%	-5%
Preț ajustat			179.000	285.000	503.500

Au fost necesare ajustări pentru tipul comparabilelor în cazul comparabilelor B și C deoarece comparabilele sunt oferte. Marja de negociere a fost extrasă din discuțiile avute cu agenții imobiliari care intermediază astfel de proprietăți. În cazul comparabilei A nu s-au aplicat ajustări, acest teren făcând obiectul unei tranzacții.

În primă fază, după aplicarea marjei de negociere, s-a extras componenta clădire din valoarea totală a comparabilelor (în cazul primelor două comparabile). A fost calculat astfel un cost de înlocuire net asimilabil clădirii comparabilei A. În cadrul anexelor vom prezenta modul de calcul al CIN.

În tabelul următor prezentăm valorile rezultate în urma scăderii componentei clădire aferente comparabilelor:

Preț ajustat	179.000	285.000	503.500
Extracție componente clădire	Remiză PSI + Cabină poartă (205,8mp + 20mp)	clădire 170 mp	nu e cazul
Valoare aferentă clădire - CIN (EUR total)	-51.312	-38.325	0
Preț componentă teren (EUR total)	127.688	246.675	503.500
Preț componentă teren (EUR/mp)	42	55	62
Preț ajustat (EUR/mp)	42	55	62

Grila de calcul pentru componenta teren se prezintă în tabelul următor:

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul probabil de vânzare (EUR/mp) - unitatea de comparație		42	55	62
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
2 RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	teren bază sportivă (agrement)	teren agrement	teren agrement	teren agrement
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	nepartinitoare	licitație vânzare, nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		0,0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat după cumparare	nu este cazul	fără	fără	fără
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Ajustare totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	decembrie-21	iunie-21	decembrie-21	decembrie-21
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	55	62
7 LOCALIZARE				
Localizare	Mun. Bistrița, Str. Poligonului nr. 26	Mun. Bistrița, Str. Poligonului nr. 25	Mun. Iași, zona Bucium	Mun. Cluj-Napoca, Fâget, Sf. Ion
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-25%	-25%
Ajustare totală pentru localizare		0,0	-13,7	-15,5
Preț ajustat (EUR/mp)		42	41	47
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	principal, asfaltat (drum de servitute)	principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		42	41	47
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafață)	32.837	3.008	4.500	8.120
Ajustare unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15,0%
Ajustare totală pentru dimensiuni		-6	-8	-9
b Formă	aprox. regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
d Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Ajustare totală caracteristici fizice		-6,4	-8,2	-9
Preț ajustat (EUR/mp)		36	33	37
10 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a electricitate	da	da	da	da
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		22	22	22
Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
b apă	da	da	da	da
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		14	14	14
Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
c canalizare	da	da	da	da
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		48	48	48
Cost total diferență bransament (EUR)		0	0	0,1
d gaze naturale	da	da	da	da
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		27	27	27
Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,1
e Amenajări existente/necesare	0	2 terenuri de tenis, 1 bazin de înot	teren de fotbal/tenis	nu
Amenajări existente/necesare	nu	2 terenuri de tenis	1 teren de tenis/minifotbal	nu
total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		-13.000	-6.500	0
Preț ajustat (EUR/mp)		-0,4	-0,2	0,0
Amenajări existente/necesare	nu	Nu	nu	nu
total costuri teren fotbal (EUR)		0	0	0
total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		36	33	37
Amenajări existente/necesare	nu	bazin înot	nu	nu
total costuri diferențe (EUR)		-10.000	0	0
total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		-0,3	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		35	33	37
11 CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
Zonare	agrement	agrement	agrement	agrement
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru zonare		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		35	33	37
Preț ajustat (EUR/mp)		35	33	37
Ajustare totală netă	(absolut)	-13,4	-30,3	-33,9
	(procentual)	-32%	-55%	-55%
Ajustare totală brută	(absolut)	13,4	30,3	34,3
	(procentual)	32%	55%	55%

Ajustări cantitative specifice tranzacției au fost următoarele:**A. Drept de proprietate:**

- nu au fost necesare ajustări;

B. Restricții legale:

- nu au fost necesare ajustări;

C. Condiții de finanțare:

- nu au fost necesare ajustări;

D. Condiții de vânzare:

- nu au fost necesare ajustări;

E. Cheltuieli imediat după cumpărare:

- nu au fost necesare ajustări;

F. Condiții de piață:

- nu au fost necesare ajustări, nefiind sesizate diferențe ale pieței imobiliare în perioada iunie - decembrie;

Ajustări cantitative specifice proprietății au fost următoarele:**G. Localizare:**

- Au fost necesare ajustări în cazul comparabilelor B și C, pentru a surprinde localizarea superioară a acestora comparativ cu proprietatea subiect. Ajustarea are în vedere diferența de tarife ale terenurilor de tenis aferente orașelor de rang I și cele de rang II:

Prețuri medii			
Rang localitate	Localitate	Tarif/oră	Tarife medii / rang localitate
0	București	31	34
I	Cluj-Napoca	48	
I	Brasov	37	
I	Ploiești	31	
I	Iasi	29	
II	Sibiu	25	25
II	Pitești	34	
II	Târnăveni	20	
II	Bistrița	25	
II	Târgu Jiu	24	
Diferență			-26%

H. Tipul drumului de acces

- Nu au fost necesare ajustări;

I. Caracteristici fizice: mărime și formă

- Au fost aplicate ajustări în cazul tuturor comparabilelor pentru diferența de suprafață; conform analizei de piață efectuate, s-a constatat că prețurile variază invers proporțional cu suprafața, astfel încât terenurile cu o suprafață mai mică se vând la un preț unitar mai mare ca terenurile cu o suprafață mai mică. Ajustarea are în vedere analiza efectuată pentru terenurile de până în 10.000mp și cele peste 10.000mp:

Localizare	Suprafata (mp)	Preț unitar (Eur/mp)	Sursa
Drumul Târpiului	12.000	30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-12-000-mp-intravilan-ideal-dezvoltare-imobiliara-zona-leoni-IDqclv.html
Drumul Târpiului	6.000	33	https://www.storia.ro/ro/oferta/6-000-mp-teren-intravilan-bistrita-ideal-dezvoltare-imobiliara-IDq8KT.html
Str. Livezi	6.800	35	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-livezi-IDqkiG.html
Drumul Târpiului	10.374	18	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-10-374-mp-parcelabil-di-tarpiului-zona-leoni-IDnw8Y.html
Drumul Târpiului	2.000	39	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-tarpiului-IDowMS.html#b07ee13502
Drumul Târpiului	9.771	29	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-trpiului-parcelabil-10-ari-i-ha-IDnQH8.html#d2fcd2327
Drumul Târpiului	2.300	26	
	pana in 10.000 mp	34	
	peste 10.000 mp	29	-15%

J. Caracteristici fizice: raport front / adâncime

- Nu au fost necesare ajustări;

K. Caracteristici fizice: topografie

- Nu au fost necesare ajustări;

L. Utilități disponibile

- Au fost aplicate ajustări în cazul comparabilei C, acestea dispunând de canalizare și gaz la o distanță de 100m;

M. Amenajări existente

- Au fost aplicate ajustări în cazul comparabilelor A și B, pe aceste terenuri fiind amenajate terenuri de tenis, fotbal, bazin de înot. Ajustarea are în vedere costul de înlocuire net al acestor amenajări (calculul acestora fiind regăsit în anexe);

N. Zonarea

- nu au fost necesare ajustări;

O. Cea mai buna utilizare:

- nu au fost necesare ajustări, terenul fiind evaluat conform caracteristicilor urbanistice transmise.

Suplimentar, au fost scăzute costurile necesare cu demolarea clădirilor (case poartă și tribune), fiind în suprafață totală de 707mp. Costurile cu demolarea au fost preluate din cataloagele IROVAL, respectiv 25 Euro/mp * 707mp.

Analizând rezultatele grilei anterioare, ca și concluzie asupra valorii de piață unitare a terenului evaluat, a fost selectat prețul ajustat al Comparabilei A, deoarece are ajustarea bruta procentuala cea mai mica; astfel, metoda aplicată are următoarele rezultate:

Suprafata (mp)	32.837
Opinie EUR / mp	35
Valoare estimata _EURO	1.149.000
Valoare_LEI	5.687.000
Costuri demolare _EURO	18.000
Valoare estimată finală _EURO	1.131.000
Valoare estimată finală _LEI	5.597.000
Curs valutar	4,9491
Data evaluării	21.dec.21

7.2.4 Date de piață comparabile

Comparabila A



Tranzacție iunie 2021: Teren localizat pe Str. Poligonului nr. 25, în suprafață de 3.000 mp, ocupat de o construcție P+E având $Sc=139,90mp/Scd=205,6mp$ + casă poartă, în suprafață de 20mp Sc. Accesul se realizează din Str. Poligonului. Prețul de tranzacționare este 179.000 euro. Mai jos prezentăm contractul de vânzare-cumpărare:



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

București, sector 1, *în calitate de vânzător,*

și

Bistrița la data de CNP *în calitate de Cumpărător,*

în continuare denumite, în mod colectiv, "**Părți contractante**" sau "**Părți**" și individual, "**Parte contractantă**" sau "**Parte**",

Având în vedere Procesul-verbal - rezultate finale încheiat în data de 10.06.2021 cu ocazia expirării termenului de depunere a ofertelor financiare îmbunătățite pentru licitația de vânzare a imobilului din Municipiul Bistrița, str. Poligonului nr. 25, jud. Bistrița-Năsăud, a intervenit prezentul Contract de vânzare, denumit în continuare („**Contractul**”), în următorii termeni și condiții:

a intervenit prezentul Contract de vânzare, denumit în continuare („**Contractul**”), în următorii termeni și condiții:

CAP. I - OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Subscrisa , prin mandatar, vindem către **imobilul**, proprietatea subscrisei, **situat în localitatea Bistrița, str. Poligonului nr. 25, jud. Bistrița-Năsăud, intabulat în Cartea Funciară nr. 51340 (nr. CF vechi 6329) a localității Bistrița** (denumit în cele ce urmează "**Imobilul**"), **compus din teren intravilan**, în suprafață de 3.000 mp, conform actelor de proprietate, respectiv în suprafață de 3.008 mp, conform măsurătorilor cadastrale, **identificat cu numărul cadastral 51340 (nr. topografic 7143/2/a) și din construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1, cu destinația de Remiză PSI**, având regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită la sol de 139,90 mp (138 mp conform mențiunilor din cartea funciară), compusă din: **la parter: remiză P.S.I., sală de instructaj P.S.I., birou protecția muncii, WC femei, WC bărbați, centrală termică, depozit, casa scări; la mansardă: depozit, birou șef remiză, laborator P.S.I., laborator aparatură telecom, WC femei, WC bărbați, casa scării, hol+coridor, identificată cu numărul cadastral 51340-C1 și construcția C2 – casă poartă, grup sanitar**, cu o suprafață construită la sol de 22,09 mp (20 mp conform mențiunilor din cartea funciară), **identificată cu numărul cadastral 51340-C2.**

1.2. Subscrisa Vânzător declarăm, prin mandatar, faptul că pe terenul aferent Imobilului mai sus sunt edificate și următoarele construcții, neintabulate în Cartea Funciară la data autentificării prezentului înscris: **construcția C3 – anexă foisor**, având regim de înălțime P, în suprafață construită la sol de 20 mp, notată

"Fără acte" în Cartea funciară aferentă Imobilului, cu nr. cadastral 51340-C3; construcția – anexă, având regim de înălțime P, în suprafață construită la sol de 22,34 mp; construcția – bazin de înot, având regim de înălțime P și construcția – terenul de tenis, având regim de înălțime P. Odată cu vânzarea Imobilului, subscrisa Vanzător, prin mandatar, transmitem Cumpărătorului toate drepturile și obligațiile deținute de subscrisa asupra construcțiilor sus-menționate, neintabulate în Cartea Funciară la data autentificării prezentului înscris, prețul aferent fiind inclus în prețul de vânzare a Imobilului.

I.3. Subscrisa, prin reprezentant legal, cumpărăm Imobilul conform celor menționate la art. I.1 de mai sus, potrivit termenilor și în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și în prezentul Contract și preluăm toate drepturile și obligațiile deținute de Vanzător asupra construcțiilor menționate la art. I.2 de mai sus.

CAP. II - ISTORICUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

II.1. Subscrisa Vanzător am dobândit Imobilul astfel:

- Suprafața indiviză de teren de 3000 mp, parte din terenul în suprafață totală de 10.100 mp, am dobândit-o prin cumpărare de la , conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2251/10.07.1996 de BNP Buta Mariana, cu sediul în Bistrița. Din contractul de vânzare cumpărare sus-menționat reiese faptul că, la rândul său, a dobândit terenul în suprafață totală de 10.100 mp, prin moștenire după defunctul , fiindu-i reconstituit dreptul de proprietate potrivit Legii nr. 18/1991 conform titlului de proprietate nr. 8148 din 22 iulie 1994 eliberat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Bistrița Năsăud. Ulterior, prin Sentința civilă nr. 6362/1996 pronunțată la data de 07 noiembrie 1996 de Judecătoria Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, în dosarul nr. C. 5268/1996, a fost dispusă sistarea stării de indiviziune și atribuirea de loturi în natură, subscrisa Vanzător fiindu-i atribuit lotul cu nr. top. 7143/2/a, reprezentând terenul aferent Imobilului ce face obiectul prezentului Contract;
- Construcțiile au fost edificate în baza autorizației de construire nr. 13.671/526 din 25.08.1997 emise de Primăria Municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, astfel cum reiese și din Nota de constatare nr. 10878 din 26.05.2005 emisă de Primăria Municipiului Bistrița – Direcția Tehnică, Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizații.

CAP. III – PREȚUL, FACTURAREA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

III.1. PREȚUL

III.1.1. Părțile sunt de acord că prețul pentru vânzarea Imobilului astfel cum este prezentat în Art. I.1. este de **901.658,80 (nouă sute unamii șase sute cincizeci și opt virgulă optzeci) Lei, TVA scutit**, reprezentând contravaloarea în lei a sumei de **179.000 (unasutașaptezecișinouămii) EURO, TVA scutit**, oferită de Cumpărător prin oferta sa financiară și acceptată de Vanzător (denumit în cele ce urmează **"Prețul de Vânzare"**).

III.1.2. Vanzătorul declară, prin mandatar, că este de acord cu Prețul de vânzare și cu modalitatea de plată a acestuia, conform celor menționate la Art. III.3. de mai jos.

III.2. FACTURAREA

III.2.1. La data de 14.09.2021, Vanzătorul a emis factura proformă nr. pentru valoarea integrală a Imobilului, respectiv pentru Prețul de Vânzare în cuantum de **901.658,80 (nouă sute unamii șase sute cincizeci și opt virgulă optzeci) Lei, TVA scutit**, reprezentând echivalentul sumei de **179.000 (unasutașaptezecișinouămii) EURO, TVA scutit**, calculat la cursul de schimb valutar Lei/EURO afișat la vânzare de ING BANK ROMANIA SA, pentru persoane juridice, valabil la data emiterii facturii proforme, de 1 Euro = 5,0372 lei.

III.3. MODALITATEA DE PLATA

III.3.1 Suma depusă cu titlu de garanție, în valoare de **61.384,19 (șaizecișunamii treisuteoptzecișipatru virgulă nouăsprezece) Lei**, a fost achitată de Cumpărător prin virament bancar în contul Vanzătorului deschis la Banca Comercială Română SA cod IBAN RO90RNCB0080002971515119, conform ordinului de plată din data de 12.05.2021, remis de Cumpărător.

III.3.2. Suma ce reprezintă diferența de preț rezultată după ce va fi scăzută încasarea reprezentând contravaloarea garanției depusă conform art. III.3.1. din factura reprezentând Prețul de Vânzare a Imobilului, emisă conform punctului III.2.1., respectiv suma de **840.274,61 (optsuteșaptezecișipatru virgulă șaizecișunu) Lei** (denumită în cele ce urmează "Diferența de Preț"), va fi achitată prin virament bancar în contul nr. RO90RNCB0080002971515119 deschis pe numele Vânzătorului la Banca Comercială Română, astfel:

Suma de **340.274,61 (treisuteșaptezecimii douășuteșaptezecișipatru virgulă șaizecișunu) lei** se va achita din surse proprii ale Cumpărătorului până la data de 30.09.2021, inclusiv;

- Suma de **500.000 (cincisutemii) lei** se va achita până la data de 30.09.2021, din creditul bancar care va fi acordat Cumpărătorului de Garanti Bank S.A. sau de orice altă bancă.

Diferența de Preț neincasată nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea sa nominală.

III.3.3. Obligația de plată a Prețului de către Cumpărător se consideră îndeplinită la data creditării contului Vânzătorului cu suma aferentă Prețului de vânzare, în cuantumul și în termenul menționate în prezentul Contract. Dovada deplină a plății integrale a Prețului va fi reprezentată, în lipsa declarației de încasare a Prețului de vânzare, de ordinea de plată vizată de banca Cumpărătorului, împreună cu confirmarea bancii Vânzătorului referitoare la operațiunea de plată, conform art. 1504 din Codul Civil. Vânzătorul îi acordă Cumpărătorului dreptul să solicite și să obțină de la banca Vânzătorului, conform art. 1504 alin. (2) din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament.

III.3.4. Cumpărătorul declară că Prețul de vânzare este real, serios și nu este disproporționat față de valoarea Imobilului, astfel încât consimte fără rezerve la achiziționarea Imobilului și la plata Prețului de vânzare.

III.3.5. Având în vedere faptul că plata Prețului de vânzare nu se efectuează în întregime astăzi, data autentificării prezentului Contract, Vânzătorul beneficiază de ipoteca legală de prim rang prevăzută de art. 2386 pct 1 din Codul Civil pentru garantarea plății integrale, cel mai târziu la data de 30.09.2021, a Diferenței de Preț, drept urmare subscrisa Vânzător solicităm înscrierea ipotecii legale cu rang prioritar în cartea funciară aferentă Imobilului pentru Diferența de Preț datorată de Cumpărător în sumă de 840.274,61 (optsuteșaptezecimii douășuteșaptezecișipatru virgulă șaizecișunu) Lei. Totodată, subscrisa Vânzător declarăm că suntem de acord cu grevarea Imobilului, în favoarea băncii finanțatoare, cu ipotecă de rang subsecvent ipotecii legale a Vânzătorului.

III.3.6. În termen de maxim 10 (zece) zile lucrătoare de la data încasării integrale a Diferenței de Preț de către Vânzător, Vânzătorul va emite o declarație în formă autentică, prin care va confirma încasarea integrală a Prețului de vânzare și va solicita radierea din cartea funciară a Imobilului a ipotecii legale instituite în favoarea Vânzătorului, ce va fi înscrisă în temeiul prezentului Contract.

III.3.7. În condițiile în care Cumpărătorul nu va achita Diferența de Preț în termenul prevăzut mai sus, acesta se consideră de drept în întârziere la expirarea datei respective, iar Vânzătorul va avea dreptul de a percepe penalități de întârziere în cuantumul de 0,1% pe zi de întârziere aplicate la suma neachitată până la data plății inclusiv în condițiile aplicării art. III.3.8. teza (i) din prezentul Contract.

III.3.8. În situația în care Vânzătorul nu va încasa integral Diferența de Preț până cel mai târziu la data de 30.09.2021, Vânzătorul va fi îndreptățit să obțină, la alegerea sa, (i) fie executarea silită a obligației de plată a Diferenței de Preț, (ii) fie rezoluțiunea de drept a Contractului pentru simplul fapt al neexecutării obligației de plată a Prețului vânzării, fără să fie necesară punerea în întârziere a Cumpărătorului (*Cumpărătorul fiind de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării*), îndeplinirea oricărei alte formalități sau intervenția instanței, aceasta clauză operând ca un pact comisoriu conform art. 1553 Cod civil, Părțile convenind că încasarea Prețului este o obligație esențială în cadrul acestui Contract. În cazul rezoluțiunii:

- (i) Vânzătorul va redobândi dreptul de proprietate asupra Imobilului și va radia din cartea funciară a Imobilului intabularea efectuată în favoarea Cumpărătorului, pe baza unei încheieri de certificare emisă de notarul public în baza prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare 7/1996 republicată, cu toate modificările și completările ulterioare, Cumpărătorul declarându-se de acord cu aceasta prin prezentul înscris autentic, iar
- (ii) Vânzătorul va reține, cu titlu de daune interese, suma de **61.384,19 (șalzeceșunamii treisuteoptzecișipatru virgulă nouășprezece) Lei**, reprezentând Garanția de participare la licitație, Cumpărătorul având obligația de a plăti Vânzătorului orice alte costuri avansate de acesta pentru încheierea Contractului de vânzare a Imobilului,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA

PIATA CENTRALĂ, NR. 6, BISTRITA, 420640, BISTRITA-NAȘAUD

Informații - Centrul Primăriei - 0263/224700, 223023, 224917

224508, 222402, 222066

Fax - 0263/231046

(selecționați serviciul care a emis actul)

E-mail: primarias@primariabistrita.ro; http: www.primariabistrita.ro

Căminul Cultural Bistrita

Căminul Cultural Bistrita

Căminul Cultural Bistrita

Căminul Cultural Bistrita

NOTĂ DE CONSILIERE

Notă de consiliere privind acordarea de acte de autorizare de construire în baza planului de construcție depus la Birou Municipal, în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006 privind autorizarea construcțiilor, modificată, aprobată prin Legea nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Consilierea este efectuată de Primarul P.S.I. în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de construcție depus la Birou Municipal este în conformanță cu prevederile Legii nr. 347/2006, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR
ALEXANDRU LUCIA

SECRETAR
ALEXANDRU LUCIA

SEF SERVICIU
MUNICIPIUL BISTRITA



VERIFICARE
SISTEM
MUNICIPIUL BISTRITA

VERIFICARE
SISTEM
MUNICIPIUL BISTRITA

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6329

Nr. topografic: 7143/2/a

Adresa: Loc. Bistrita, Str. Poligonului, Nr. 25, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51340	3.008	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51340-C1	Loc. Bistrita, Str. Poligonului, Nr. 25, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol 138 mp; Construcție cu destinație de Remiza PSI, P+M, alcătuită din: la parter remiza PSI, sala instructaj PSI, birou protecția muncii, WC femei, WC barbați, centrala termică, depozit, casa scării; la mansarda: depozit, birou sef remiza, laborator PSI, laborator aparatură telecom, WC femei, WC barbați, casa scării, hol+coridor.
A1.2	51340-C2	Loc. Bistrita, Str. Poligonului, Nr. 25, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol 20 mp; casa poartă, grup sanitar

Comparabila B *

OFERTA pentru INVESTITIE! Camping/Baza Sportiva, Bucium, 170mp

Vreau un credit ipotecar!

300 000 €

1 765 €/m²📍 [Vezi pe harta](#)Alexandru Nechifor Premier...
0745 084 039

📞

📧

📄

Sunt interesat de aceasta oferta imobiliara si
as dori sa stiu mai multe detalii despre aceasta
imobiliara si efectua o vizionare
Multumesc!Administratorul acestui site este S.R.L. **Online Services S.R.L.** / [Storia](#) (mai mult)☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

📌 Salveaza la Favorite

🚩 Raporteaza

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor in creditVrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un
singur loc?

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 170 m²Suprafata utila (m²): 170

Numarul de camere: 5

Suprafata teren (m²): 4 500 m²

Tip proprietate: singur in curte

Compartimentare: decomandat

Anul constructiei: 2015

Numarul de bai: 2

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#) ➔

Descriere anunt

OFERTĂ PENTRU INVESTIȚIE!

Cod Oferta: PG50819

Compania Imobiliara **PREMIER Grup** va propune spre vanzare un **Camping/Baza Sportiva**, in zona **BUCIUM**, racordata la urmatoarele utilitati ale zonei: apa curenta, curent electric, gaz metan.

Camping-ul permite accesul prin **2 strazi** usor accesibile in zona si este format din:

- **TEREN** in suprafata de **4.500mp**;
- **constructie** din beton si zidarie din caramida, cu o suprafata utila de **170mp**, compartimentata in **4 incaperi**, 2 bai si 2 vestiare;
- **3 foisoare si parc de joaca copii**;
- **teren de fotbal/tenis** construit dupa toate normele si exigentele unui proiect european, ce dispune de nocturna, rigole si iarba artificiala de cea mai buna calitate.

Baza Sportiva dispune de intimitate, acces auto cu parcare privata si se preda la cheie cu toate dotarile si finisajele incluse:

- gresie, faianta, usi interioare;
- tamplarie PVC cu geam termopan;
- termosistem 10 cm;
- bai echipate complet totul de cea mai buna calitate.

Constructia imobilelor cat si a terenului de fotbal/tenis a fost efectuata sub o atenta supraveghere si a fost monitorizata atent de organele competente.

Este pretabil pentru achizitie personala dar si pentru investitie/afacere.

Se preda cum se prezinta in fotografii.

Pretul de vanzare este de 300.000 euro!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-pentru-investitie-camping-baza-sportiva-bucium-170mp-IDnybc.html>

Comparabila C

Teren intravilan de 8120 mp in Faget dispus pe parcele alăturate, pentru sala de evenimente

ID: BLITZ 37145TV
Actualizat: 25.10.2021

Cartier: Faget
Zona: Sf Ion

Pret/mp: 65 €
Rata lunara: 2.501,65 €

[Calculator credit](#)

530.000 €
570.000 € (-40.000 €)
Pret/mp: 65 €

[TRIMITE OFERTA DE PRET](#)[Descarca PDF](#)[Salveaza](#)[Trimite oferta prin email](#)

Bogdan Iclenzer
Broker II Partner
+4 0364 221 170
office@blitz.ro

[TRIMITE FEEDBACK](#)

**Te intereseaza oferta?
Programeaza o vizionare!**

☐ Doresc sa fiu contactat in legatura
cu oferta BLITZ 37145TV din Cluj-
Napoca, zona Faget

☐ Sunt de acord cu termenii si conditiile
privind prelucrarea datelor cu caracter
personal

[SOLICITA VIZIONARE](#)

Caracteristici

Suprafata: 8120 mp

Front: peste 50m mp

Utilitati: Apa, Curent

Destinatie: Turism

Acte/Avize: Carte funciara

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan situat in Faget, cu o suprafata de 8120 mp si front stradal de 53 m, accesul se face pe un drum public asfaltat si dispune de retele de electricitate si apa.

Reglementarile aferente zonei permit elaborarea de documentatii urbanistice pentru functiuni de alimentatie publica si cazare turistica (pensiuni, vile turistice, camping).

Terenul este plat si este situat intr-o alveola inconjurata pe trei parti de padure, fara locuinte in imediata vecinatate.

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz37145tv>

Comparabila D

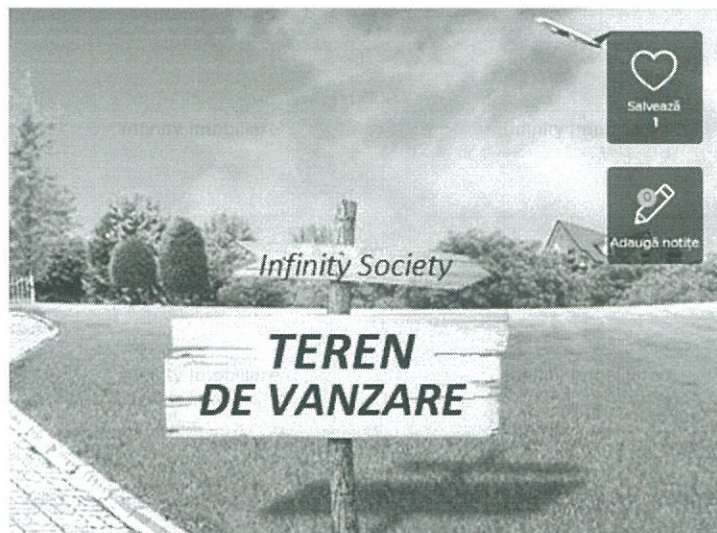
Teren agrement: strand, restaurant, sala evenimente, servicii comert

Săcălaz, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 25/10/2021

49.500 EUR

49,5 EUR / mp Comision: standard



Tipă este anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

BOGDAN PATITOIU
Broker Imobiliar

INFINITY IMOBILIARE

0731 816 555

Alte telefoane:

0742 530 303

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare uscoră comunică id-ul
anunțului XCP13021, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XCP13021>
găsită pe Imobiliare.roSunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

Infinity Imobiliare va propune spre vanzare 2 parcele de 1000mp si o parcela de 2800mp, toate cumuland o suprafata de 4800mp:ideala pentru investite

Terenul in suprafata totala de 4800mp, cu posibilitatea de vanzare in 3 parcele, este ideal pentru dezvoltarea unei afaceri fiind intr-o zona cu pozitie excelenta.

Utilitati: curent, gaz, canalizare-proiect in curs, asfalt

Daca proprietatea corespunde cerintelor tale, te astept la vizionare!

Oferim si consultanta financiara gratuit prin colaboratorii nostri!

Cod anunt: CP1320407

Caracteristici

Suprafata teren	1000 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	25 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	2	Constructii pe teren	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/sacalaz/teren-constructii-de-vanzare-XCPC13021>

Teren in suprafata de 3800mp (1.000 mp +2.800 mp), pretabil pentru strand, zona de agrement. Gaz, canalizare la 50m.

7.2.5 Justificare ajustări – CIN (Costul de înlocuire net)

	Denumire elemente constructivă	Ordul seismic	Sursa	Pagina - Catalog	Sc (mp)	Scd (mp)	Simbol	Clădire administrativă					TVA	cost actualizat (fără TVA) (eur/imp)	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost total (fără TVA) (eur)	Cost total (eur/imp, Scd)	
								Cost catalog (eur/imp)	Indici de actualizare 2021-2022	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	cost curent corectat (cu TVA) (eur/imp)						cost actualizat (cu TVA) (eur/imp)
Ramz5 PSI	Infrastructură		6 Catalog 1				FCBB-V1	359.3	1.254	1.000	0.999	432	53	15	78	138	10.830	53
	Suprastructură		Catalog 1				BZDCARQ24	955.0	1.776	1.000	0.999	1181	236	35	251	158	27.679	158
	Suprastructură		Catalog 1				BZDCARQ24	305.3	1.595	1.000	0.999	470	15	15	80	68	5.476	26
	Finisaje		Catalog 1				FUBFS	918.1	1.921	1.000	0.999	1769	358	57	350	138	41.459	201
	Finisaje		Catalog 1				FORMANS	608.3	1.762	1.000	0.999	1071	219	35	162	68	12.957	60
	Instalații electrice		Catalog 1		138	208	ELNGR	82.4	1.824	1.000	0.999	150	30	5	25	206	5.242	25
	Instalații sanitare		Catalog 1				DUSLAWC	2.551.8	1.935	1.000	0.999	4983	1003	150	843	1	843	4
	Instalații sanitare		Catalog 1				LAVWC	1.424.6	1.395	1.000	0.999	1585	421	84	337	1	337	2
	Instalații de încălzire și ventilație		Catalog 2				INCEIFS	172.5	1.233	1.000	0.999	219	44	7	37	256	7.675	37
	Accesori		Catalog 1				INVTG	353.4	1.515	1.000	0.999	551	111	15	94	256	15.288	34
TOTAL																	131.146	640

Clădire administrativă																		
Denumire elemente constructivă	Grădul seismic	Sursa	Pagina - Catalog	Sc (mp)	Scd (mp)	Simbol	Cost catalog (lei/imp)	Indici de actualizare 2021-2022	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	cost curent corectat (cu TVA) (lei/imp)	cost actualizat (cu TVA) (lei/imp)	TVA	cost actualizat (fără TVA) (eur/imp)	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost total (fără TVA) (eur)	Cost total (eur/imp, Scd)	
Căminul poartă	Infrastructură	6	Catalog 1	20	20	FCBB-V1	359.3	1.2526	1.000	0.999	432	53	15	78	20	1.570	78	
	Suprastructură		Catalog 1			BZSCARQFS	911.5	1.3144	1.000	0.999	803	152	26	135	20	2.999	150	
	Finisaje interioare		Catalog 1			INVTG	303.4	1.5188	1.000	0.999	551	111	18	94	20	2.060	103	
	Finisaje exterioare		Catalog 1			FUBFS	918.1	1.9201	1.000	0.999	1769	358	57	350	20	8.909	330	
	Instalații electrice		Catalog 1			ELNGR	82.4	1.8254	1.000	0.999	150	30	5	25	20	590	28	
TOTAL																	13.796	669

Descriere	Sc / teren (suprafață de joc)		Scd total	CIB	CIB	An PIF	An modernizări	Vârsta efectivă	DUVT (ani)				Uzura fizică recuperabilă		Uzura fizică			
	(mp)	(mp)							Suprastructură	Finisaje	Învelitoare	Instalații	(eur)	(eur)	Suprastructură	Finisaje	Învelitoare	Instalații
2	3	4	5	6	6			7	8	9	10	11	12		13	14	15	16
Teren tenis (L45x137)		1.050		52.144	1994			26	35	30	47	30	0		74%	0%	0%	0%
Teren fotbal	7.000	7.000		177.625				15	35	30	47	30	0		43%	0%	0%	0%
Bazin / piscină	90	90	340	30.600				24	35	30	47	30	0		69%	0%	0%	0%
Remiză PSI	138	206	640	131.146	1997			24	85	30	47	30	0		28%	80%	51%	80%
Cabină poartă	20	20	690	13.800	1997			24	85	30	47	30	0		28%	80%	51%	80%

Descriere	Pondere subsisteme				Uzura fizică nerecuperabilă		Depreciere funcțională		Valoare rămasă după deducere uzura fizică și depreciere		Depreciere externă		Depreciere cumulată		CIN	
	Suprastructură	Finisaje	Învelitoare	Instalații	%	(eur)	%	(eur)	(lei)	(eur)	%	(eur)	%	(eur)	(eur)	(lei)
2	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Teren tenis (L45x137)	100%	0%	0%	0%	74%	38.735	0%	0	66.359	13.408	0%	0	74%	38.735	13.408	66.359
Teren fotbal	100%	0%	0%	0%	43%	76.125	0%	0	502.334	101.500	0%	0	43%	76.125	101.500	502.334
Bazin / piscină	100%	0%	0%	0%	69%	20.983	0%	0	47.596	9.517	0%	0	69%	20.983	9.517	47.596
Remiză PSI	34%	41%	15%	11%	58%	76.510	0%	0	270.401	54.836	15%	8.195	65%	84.705	46.441	228.841
Cabină poartă	33%	48%	15%	4%	58%	8.070	0%	0	28.361	5.730	15%	860	65%	8.929	4.871	24.107

8 ANEXA NR. 11 – DOCUMENTE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52087 Bistrita

Nr. cerere	71856
Ziua	13
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare

100109515493



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 12878
Nr. cadastral vechi: 3571/1

Adresa: Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52087	32.837	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52087-C1	Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	G. construite la sol: 53 mp; GRUP SOCIAL
A1.2	52087-C2	Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	G. construite la sol: 143 mp; TRIBUNA
A1.3	52087-C3	Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	G. construite la sol: 476 mp; TRIBUNA
A1.4	52087-C4	Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	G. construite la sol: 15 mp; CABINA PAZA
A1.5	52087-C5	Loc. Bistrita, Str Poligonului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	G. construite la sol: 20 mp; CABINA POARTA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15631 / 07/10/2005		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 5571 din 2005 emis de BNP Bria Dumitru:		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE drept de servitute de trecere pe tot timpul anului cu piciorul si mijloace auto peste fondul aservit cu nr. cad. 55885 din cf 55885 OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 12878)	A1
38357 / 29/12/2010		
Act Notarial nr. 5637, din 28/12/2010 emis de BNP BRIA DUMITRU ALEXANDRU:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL-CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL-CU SEDIUL IN MUNICIPIUL BISTRITA	A1.1
10567 / 12/03/2015		
Act Notarial nr. 5637, din 28/12/2010 emis de BNP BRIA DUMITRU ALEXANDRU (act notarial nr. 5638/28-12-2010 emis de BNP BRIA DUMITRU ALEXANDRU; act notarial nr. 1/01-01-2006 emis de BNP; act notarial nr. 5571/01-01-2005 emis de BNP BRIA DUMITRU; actiune in instanta nr. 1697/112/01-01-2008 emis de TRIBUNALUL BISTRITA; act notarial nr. 5637/28-12-2010 emis de BNP BRIA DUMITRU ALEXANDRU; Legea nr. 7/1996 republicata cu modificarile si completarile ulterioare):		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, bun propriu, anterior dobandit cu inch.nr.38357/2010cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL, CIF:8807880	A1.2
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, bun propriu, anterior dobandit cu inch.nr.38357/2010cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL, CIF:8807880	A1.3
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, bun propriu, anterior dobandit cu inch.nr.38357/2010cf, dobandit prin Conventie, cota	A1.4

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 52087 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B12	actuala 1/1	A1.4
	1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL, CIF:8807880	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun propriu, anterior dobandit cu inch.nr.38357/2010cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.5
	1) SC NOVAROM CONSTRUCT SRL, CIF:8807880	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34978 / 03/08/2016		
Act Administrativ nr. 272, din 22/07/2016 emis de BANCA COMERCIALA CARPATICA SA (act administrativ nr. 83/01-06-2016 emis de NOVAROM CONSTRUCT SRL, SC ADVANCED DATA SOLUTIONS SRL; act administrativ nr. 112/12-07-2016 emis de NOVAROM CONSTRUCT SRL, SC MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL);		
C9	se noteaza contractul de inchinire 83/01.06.2016 si actul aditional nr. 1 la contractul de inchinire nr.83/01.06.2016 incheiat intre SC NOVAROM CONSTRUCT SRL si SC MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL (fosta SC ADVANCED DATA SOLUTIONS SRL) pe durata de 10 ani, incepand cu data de 01.06.2016 pana la data de 01.09.2026	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 / C. 12

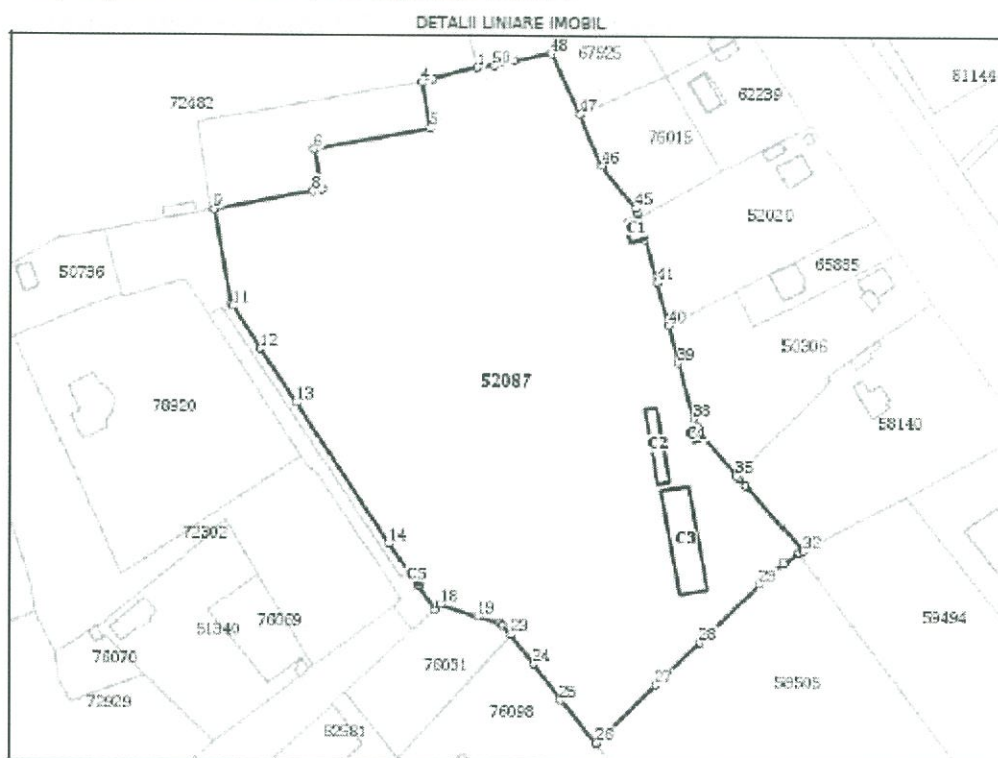
Carte Funciară Nr. 52087 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52087	32.837	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.068	-	-	-	alei, drumuri, teren, beza de agrement sportiv, teren aferent
2	curți construcții	DA	7.311	-	-	-	TEREN FOTBAL
3	curți construcții	DA	1.497	-	-	-	TEREN TENIS
4	curți construcții	DA	2.529	-	-	-	TEREN TENIS
5	curți construcții	DA	355	-	-	-	BAZIN ÎNOT
6	curți construcții	DA	77	-	-	-	BAZIN ÎNOT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52087-C1	construcții anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; GRUP SOCIAL
A1.2	52087-C2	construcții administrative și social culturale	143	Cu acte	S. construita la sol:143 mp; TRIBUNA
A1.3	52087-C3	construcții administrative și social culturale	476	Cu acte	S. construita la sol:476 mp; TRIBUNA

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

Pagina 2 din 4

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

Formularul versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 52087 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	52087-C4	construcții anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp: CABINA PAZA
A1.5	52087-C5	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp: CABINA POARTA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.181	2	3	4.496	3	4	0.153
4	5	18.75	5	6	47.192	6	7	16.144
7	8	3.809	8	9	39.79	9	10	37.722
10	11	1.325	11	12	19.949	12	13	25.685
13	14	66.907	14	15	13.308	15	16	6.938
16	17	11.518	17	18	2.851	18	19	15.43
19	20	9.25	20	21	1.216	21	22	5.111
22	23	0.334	23	24	14.603	24	25	17.479
25	26	22.25	26	27	32.85	27	28	24.319
28	29	33.451	29	30	12.119	30	31	7.09
31	32	2.022	32	33	33.994	33	34	3.784
34	35	1.472	35	36	22.886	36	37	2.525
37	38	3.067	38	39	23.156	39	40	15.145
40	41	17.21	41	42	17.937	42	43	8.821
43	44	1.888	44	45	1.888	45	46	21.282
46	47	22.202	47	48	26.766	48	49	14.858
49	50	8.456	50	1	6.651			

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

xxx 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 ANCPİ 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,

13/11/2021, 13:06



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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 52087. UAT Bistrița / BISTRITA
NASAUD, Loc. Bistrița, Str. Poligonului, Nr. 26

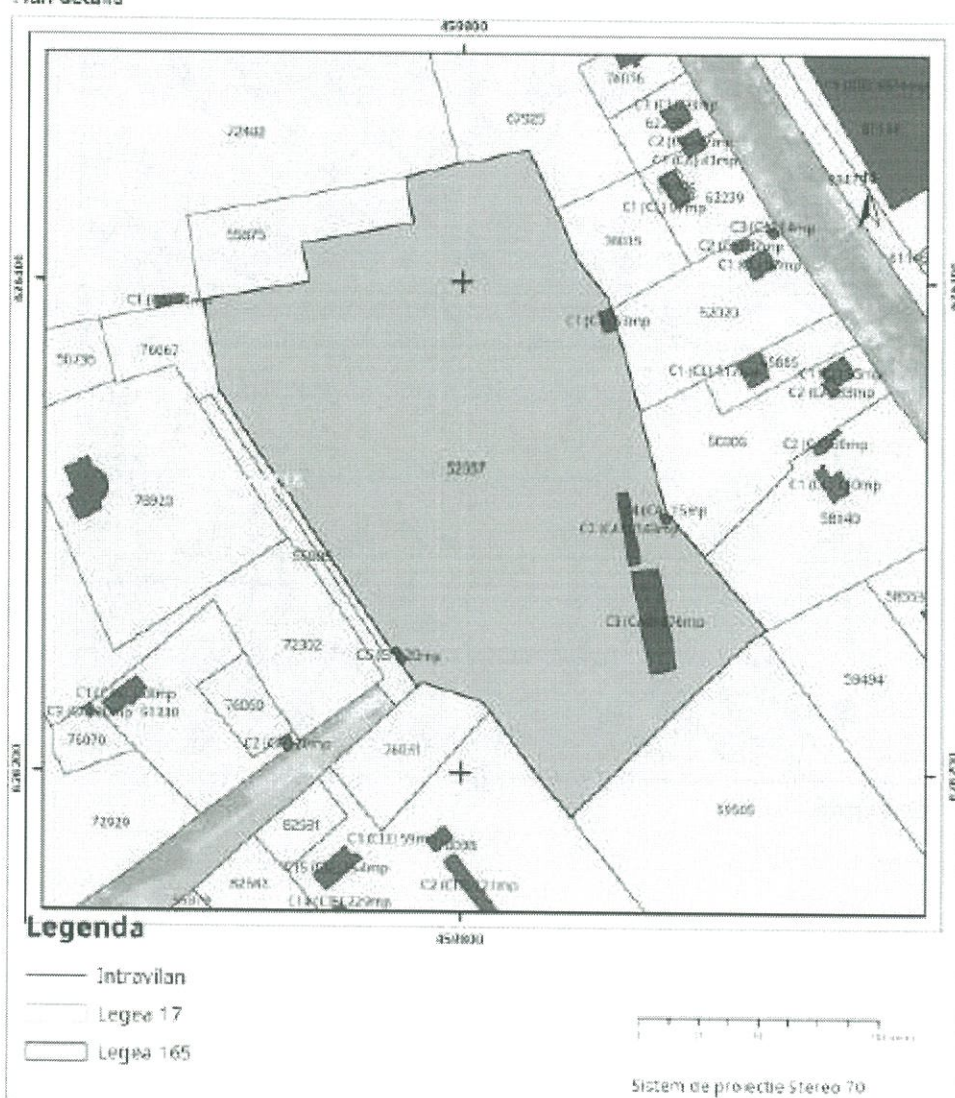
Nrcense	12552
Zone	23
Line	31
Anal	1021

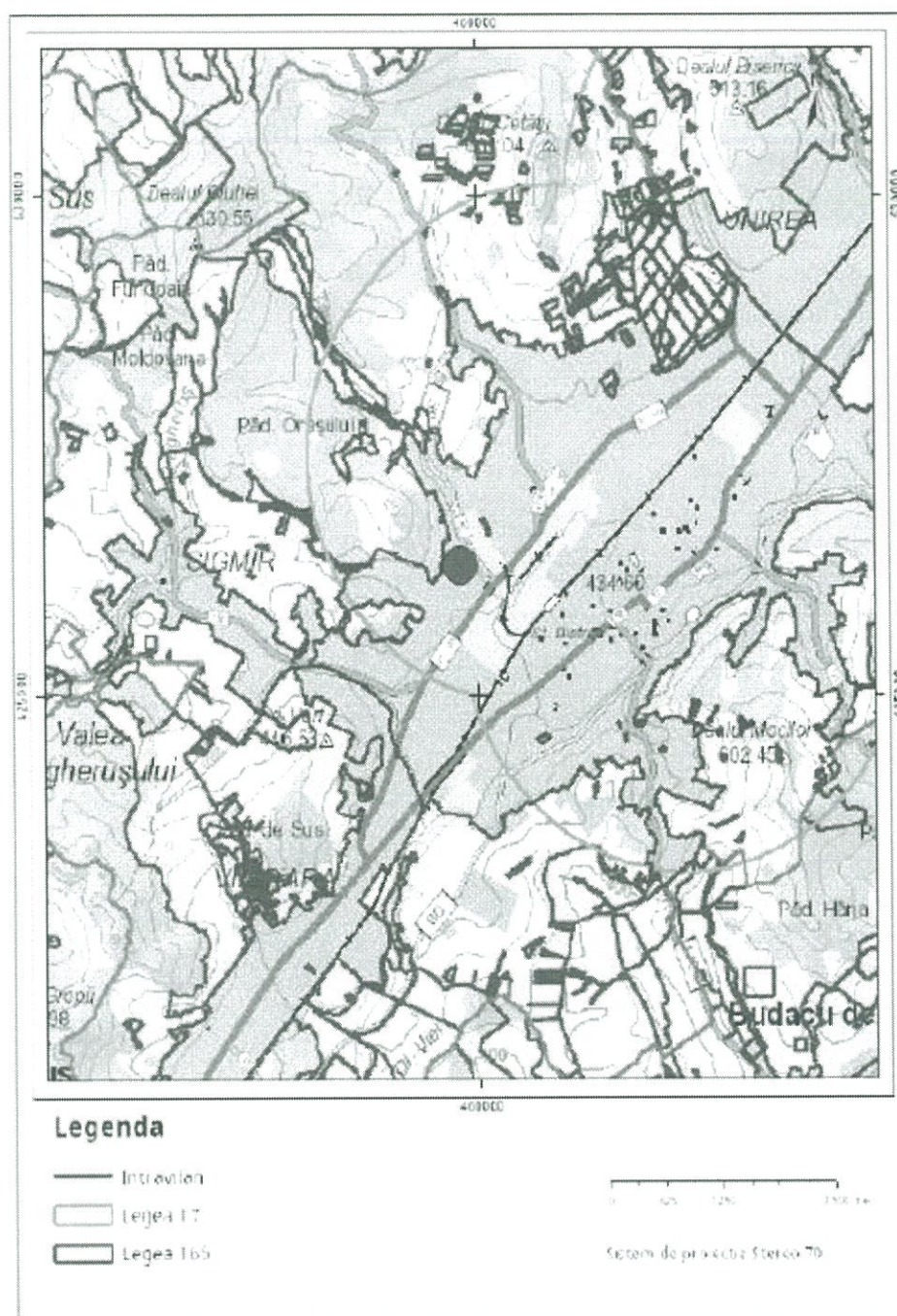
Teren: 32.837 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mpi): Curti Constructii 32857mpi

Plan details





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Zimbra

primaria@primariabistrita.ro

FW: Raport verificare NOVAROM

De la : Secretariat <secretariat@novarombistrita.ro> mie., 19 ian., 2022 11:27
Subiect : FW: Raport verificare NOVAROM 1 fișier atașat
Către : primaria@municipiulbistrita.ro
Cc : mvirtic@gmail.com

In atentia Directiei economice

Directiei juridice

Directiei patrimoniu

Buna ziua,

In attach aveti raportul verificarii referitoare la evaluarea efectuata de catre d-na Poteaca

O zi buna!

Novarom Construct SRL
