

## RAPORT DE EVALUARE

*pentru*  
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**APARTAMENT CU 1 CAMERĂ ȘI DEPENDINȚE, ÎMPREUNĂ CU COTE PĂRȚI DIN**  
**CONSTRUCȚIE ȘI COTE INDIVIZE DIN TERENUL AFERENT**



### LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Municipiul Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033

### BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

### DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

### ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

**Data evaluării:** 28.06.2024

**Ref. 60/28.06.2024**

**Data raportului:** 15.07.2024

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator  
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,  
CIF: 29581262, jud. Bistrița-Năsăud  
Tel. 0740/686957, e-mail: [iocristian2002@gmail.com](mailto:iocristian2002@gmail.com)

## ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Apartament cu 1 cameră și dependințe” situată în Municipiul Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, cu o suprafață utilă de 35,4 mp, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 420033, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției.

Vă mulțumim pentru posibilitatea de a realiza o evaluare independentă a proprietății imobiliare mai sus menționate.

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 28.06.2024.

Am colectat toate datele necesare și am întocmit o evaluare ținând cont de informațiile obținute și a analizei pieței imobiliare specifice proprietății de evaluat.

În opinia noastră, **Valoarea echitabilă** a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (**28.06.2024**), a fost estimată ca fiind:

**11.682 EUR, echivalent 58.142 LEI**

Valoare fără T.V.A.

Datele pe baza cărora am efectuat această evaluare sunt incluse în raportul de evaluare.

Opinia evaluatorului este analizată în contextul economic general de la data evaluării, în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Cu stimă,  
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat  
Cristian-Daniel Ionescu





## CUPRINS

<b>ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....</b>	<b>2</b>
Sinteza raportului .....	5
Certificare 7	
<b>CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>8</b>
Identificarea și competența evaluatorului .....	8
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	8
Scopul evaluării .....	8
Tipul valorii 9	
Baza evaluării.....	9
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării. ....	9
Drepturi de proprietate evaluate .....	9
Data efectuării evaluării .....	10
Inspekția proprietății imobiliare .....	10
Modalități de plată .....	10
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	10
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea .....	10
Ipoteze semnificative .....	11
Ipoteze speciale semnificative .....	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	11
<b>DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....</b>	<b>12</b>
<b>Descrierea raportului de evaluare .....</b>	<b>12</b>
<b>CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>13</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	13
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	13
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare .....	13
Descrierea construcțiilor și amenajărilor .....	15
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente .....	16
Date privind impozitele și valorile de impozitare .....	16
<b>CAP. 3 ANALIZA PIETEII .....</b>	<b>17</b>
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	17
Oferta competitivă.....	17
Analiza cererii.....	17
Echilibrul pieței .....	18
Nivelul prețurilor .....	18
Previziuni 18	
<b>CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....</b>	<b>19</b>
Abordări în evaluare .....	19
Estimarea valorii echitabile a proprietății .....	19

## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

Abordarea prin Piață – Comparații directe .....19

Alte abordări 23

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII .....31

**ANEXE 32**



## Sinteza raportului

**Obiectul evaluării**, efectuată la data de 28.06.2024, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.  
Tabel 1

<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	- „Apartament cu 1 cameră și dependințe” – situat în Municipiul Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, cu o suprafață utilă de 35,4 mp, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției. La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic) , conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN.
	<b>Proprietar</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	<b>Adresa proprietății</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bistrita, judetul Bistrita Năsăud</li><li>▪ Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033</li></ul>

**Inspekția proprietății** a fost realizată în data de 28.06.2024, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului, Dl. Marina Vasile.

**Scopul** pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este vânzarea proprietății subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii echitabile** a proprietății subiect.

### Observații:

La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic) , conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN.

### Ipoteze speciale:

- Având în vedere situația faptică a construcției, în speță starea avansată de degradare, considerăm că valoarea de piață a proprietății subiect este dată de terenul aflat în proprietate în cotă indiviză.  
S-a avut în vedere faptul că materialele din care este realizată construcția (cărămidă ceramică plină zidită cu mortar de var-nisip) permit un grad mare de recuperare, prin urmare costul de demolare considerăm că este unul scăzut, o parte din materialele rezultate putând fi valorificate. Având în vedere faptul că terenul aferent apartamentului subiect este în cotă indiviză, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere). Având în vedere cele menționate, prezentul raport de evaluare va prezenta valoarea echitabilă a proprietății subiect.



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

Dreptul de preempțiune la achiziție este conform cu informațiile furnizate de către client și specifică conform ARTICOLULUI 364 OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

„Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”.

### Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un Apartament cu 1 cameră și dependințe, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției.

### Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare, prezentată în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

<b>Abordare</b>	<b>Valoare €</b>	<b>Valoare LEI</b>
<b>- prin piață</b>	11.682	58.142
<b>- prin metoda reziduală</b>	12.100	60.225

Valoare fără T.V.A.

### Reconcilierea rezultatelor

Valoarea echitabilă a proprietății, în vederea vânzării proprietății subiect, în opinia noastră, la data evaluării 28.06.2024 a fost estimată ca fiind:

**11.682 EUR (58.142 LEI)**

Valoare fără T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **28.06.2024 este 1€ = 4,9771 LEI**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea echitabilă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

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

Evaluator autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel



### Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 28.06.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel





## CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat, Ionescu Cristian-Daniel, legitimație nr. 13363/2024.

### Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact DI. Marina Vasile, telefon: 0756 222 054
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

### Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este vânzarea proprietății subiect.

Având în vedere situația faptică a construcției, în speță starea avansată de degradare, considerăm că valoarea de piață a proprietății subiect este dată de terenul aflat în proprietate în cotă indiviză. S-a avut în vedere faptul că materialele din care este realizată construcția (cărămidă ceramică plină zidită cu mortar de var-nisip) permit un grad mare de recuperare, prin urmare costul de demolare este scăzut întrucât o parte din materialele rezultate putând fi valorificate. Având în vedere faptul că terenul aferent apartamentului subiect este în cotă indiviză, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere). Având în vedere cele menționate, precizăm că ne-am exprimat opinia cu privire la valoarea echitabilă a proprietății subiect.

Dreptul de preempțiune la achiziție este conform cu informațiile furnizate de către client și specifică conform ARTICOLULUI 364 OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

„Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”



## Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, evaluatorul și-a exprimat opinia cu privire la valoarea echitabilă a proprietății imobiliare. Pentru alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

## Baza evaluării

**Valoarea echitabilă** este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii, astfel:

*„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui **activ** sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.*

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022.

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea echitabilă se aplică proprietății constând din construcție doar, terenul aflându-se în proprietatea altui proprietar.

## Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

### Drepturi de proprietate evaluate

**Obiectul** evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- „Apartament cu 1 cameră și dependințe” – situat în Municipiul Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, cu o suprafață utilă de 35,4 mp, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției.

La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic) , conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN, prin urmare valoarea echitabilă a proprietății subiect este dată de valoarea echitabilă a terenului aflat în proprietate, în cotă indiviză.

**Adresa proprietății:** mun. Bistrita, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420033.

### Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui „Apartament cu 1 cameră și dependințe” – situat în Municipiul Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, cu o suprafață utilă de 35,4 mp, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției.

La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic) , conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN, prin urmare valoarea de piață a proprietății subiect este dată de valoarea echitabilă a terenului aflat în proprietate.

## **Data efectuării evaluării**

Evaluarea a fost efectuată la data de 28.06.2024.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9771 LEI.**

## **Inspekția proprietății imobiliare**

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 28.06.2024, în prezenta reprezentantului clientului.

Inspekția a fost realizată detaliat (inclusiv la interiorul construcției existente pe teren), au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

## **Modalități de plată**

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

## **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 21.06.2024 – 28.06.2024
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 28.06.2024
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

## **Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea**

Evaluarea se bazează, atât pe informațiile primite de la proprietar, cât și pe informații de piață colectate de la:

- firme de consultanță și tranzacții imobiliare
- informații furnizate de proprietar
- buletine emise de Comisia Națională de Statistică
- material din biblioteca ANEVAR

Pentru realizarea lucrării au fost consultate o serie de documente din care menționăm:

- Extras de carte funciara nr. 79661-C1-U3 Bistrița din 12.06.2024
- Extras de carte funciara nr. 79661 Bistrița din 12.06.2024
- Încheiere nr. 32455 din 12.06.2024
- Expertiză tehnică nr. 25/2020 realizată de dr. ing. Augustin CÎMPEAN
- Releveu construcție existentă realizat de SC MORPH STUDIO BISTRIȚA SRL



## **Ipoteze semnificative**

- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

## **Ipoteze speciale semnificative**

- La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic) , conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN, prin urmare valoarea de piață a proprietății subiect este dată de valoarea echitabilă a terenului aflat în proprietate.

## **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în prezentul raport. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, respectandu-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic ANEVAR aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel



## Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspectia proprietății a fost realizată în prezența reprezentantului clientului.

Evaluarea a avut în vedere analiza pieței imobiliare în general, a pieței imobiliare specifice.

Raportul de evaluare cuprinde evaluarea proprietății. Au fost aplicate numai abordările considerate adecvate.

Fisele de calcul sunt prezentate în corpul raportului în cadrul capitolului/subcapitolului destinat.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea echitabilă a proprietății rezultată în urma reconcilierii rezultatelor.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului și fotografiile ale proprietății subiect.



## CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, nr. CAD 79661-C1-U3, C.F. nr. 79661-C1-U3 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420033 și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip apartament cu 1 cameră și dependințe, dispus într-o construcție de tip casă cu regim de înălțime Parter. Construcția în care este dispus apartamentul subiect ocupă întreaga suprafață de teren, fiind compartimentată în 2 apartamente și o șură.

Apartamentul subiect are o suprafață utilă de 35,4 mp, împreună cu 25,46% cote părți comune din construcție și cota indiviză de 59/216 părți din suprafața de 216 mp de teren aferent construcției. Accesul se face din drum secundar asfaltat, str. Dobrogeanu Gherea.

La momentul inspecției construcția în care este dispus apartamentul subiect se află în stare avansată de degradare fizică, aceasta necesitând a fi demolată (lucrările pentru consolidare și renovare nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic), conform Expertizei tehnice nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN, prin urmare valoarea de piață a proprietății subiect este dată de valoarea de piață a terenului aflat în proprietate.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

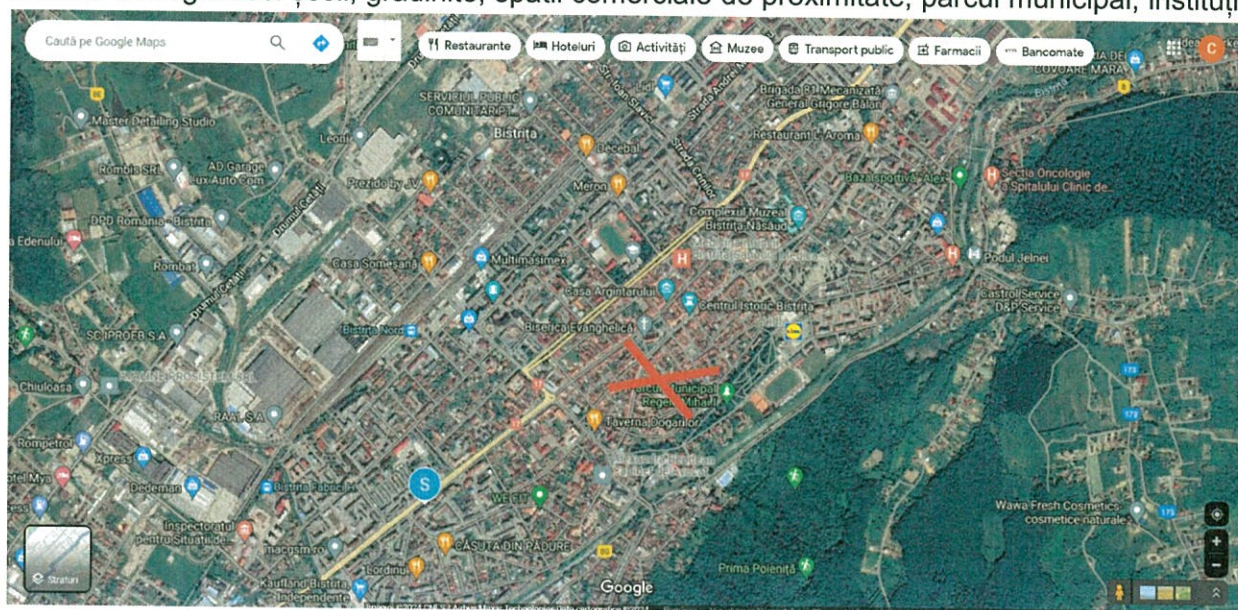
### Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Proprietatea subiect este amplasat central, pe str. Dobrogeanu Gherea, la aproximativ 200 m de centrul Municipiului Bistrița.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind străbătută de mijloace de transport locale, stația de autobus fiind dispusă la aproximativ 400 m de proprietate, pe str. Odobescu.

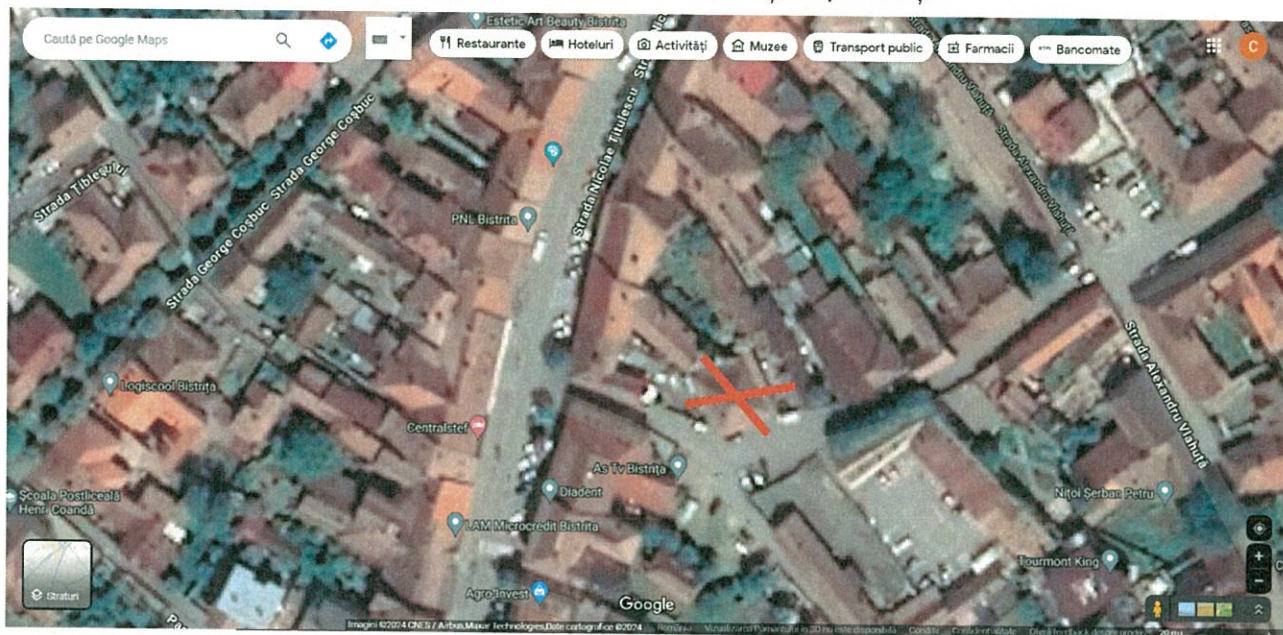
Zona este compusă în principal din construcții vechi, de tip casă cu regim de înălțime P, P+E și P+2E, multe dintre acestea fiind construite la începutul sec. XX. Pe lângă construcțiile vechi, există în zonă și unele construcții rezidențiale noi.

În zona se regăsesc: școli, grădinite, spații comerciale de proximitate, parcul municipal, instituții.





## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în apropiere de centrul orașului, la aprox. 200 m de Piața Centrală. Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, compusă în principal din construcții vechi, de tip casă cu regim de înălțime P, P+E și P+2E, multe dintre acestea fiind construite la începutul sec. XX. Pe lângă construcțiile vechi, există în zonă și unele construcții rezidențiale noi. Zona este una complet dezvoltată.
Acces	Arterele principale: str. Nicolae Titulescu Artere secundare: Str. Dobrogeanu Ghinea Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 200 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 400 m; Unități medicale: Policlinica Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud - str. Gării (850 m) Piață, unități comerciale: Piața Decebal la 1000m, Supermarket Lidl (700 m) Bănci: la 200 m (Alpha Bank). Instituții de cult: biserici suficiente Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	În zona de amplasare a terenului există construcții în regim de înălțime P, P+E și P+2E. Suprafața de teren de doar 216 mp nu ar permite o dezvoltare în ipoteza de teren liber, având însă în vedere faptul că



	acesta este deja ocupat de o construcție, acesta va putea fi utilizat în continuare conform utilizării actuale, respectiv teren ocupat de o construcție în regim de înălțime Parter, sau în conformitate cu reglementările de urbanism din zonă, respectiv construcție P+E.
--	---

Evaluarea a fost efectuată luând în considerare aspectele mai sus menționate, aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

#### **Concluzie privind zona de amplasare**

Zonă centrală, dezvoltată complet, zonă mixtă rezidențială/comercială, amplasare bună, trafic pietonal și auto intens, dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

## **Descrierea construcțiilor și amenajărilor**

### **Descrierea construcției**

Construcția în care este dispus apartamentul subiect, a fost edificată în jurul anilor 1940-1950, fiind renovată superficial în anii următori. Construcția se compune din 2 apartamente și o șură.

Regimul de înălțime al imobilului este Parter.

Exista informații privind o eventuală expertiză tehnică a imobilului, respectiv Expertiza tehnică nr. 25/2020 realizată de Expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing. Augustin CÎMPEAN, conform căreia construcția ar trebui să fie demolată, starea avansată de degradare a acesteia făcând neadecvată reabilitarea structurală și arhitecturală, din punct de vedere tehnic și economic.

Imobilul are:

- Fundații din zidărie din piatră calcaroasă nefasonată
- Structura: zidărie din cărămidă ceramică plină, executată cu var-nisip și pământ, fără strat hidroizolant între fundație și pereți
- Planșeu executat din lemn peste cele 2 apartamente, respective fără planșeu în zona de șură.
- Acoperiș în patru ape realizat din șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă ceramică.
- Finisaje exterioare: tencuieli de exterior acoperite cu vopsea pe bază de var

Alimentarea cu utilități:

- Curent electric – rețea publică
- Apă potabilă – rețea publică
- Canalizare – rețea publică
- Gaz – rețea publică
- Agent termic – încălzire realizată cu radiatoare din oțel alimentate de la o centrală termică pe gaz

### **Concluzie privind construcția de bază**

Conform celor constatate la inspecție, construcția se prezintă în stare nesatisfăcătoare, fără posibilitate de reabilitare (se observă crăpături mari în pereții exteriori, infiltrații de apă în pereții exteriori și cei interiori, acoperiș degradat, etc.).

### **Descrierea apartamentului**

Apartamentul subiect este unul din cele 2 existente în casă. Acesta a fost proiectat și executat pentru **funcțiunea de spațiu de locuit**, organizarea interioară actuală fiind caracteristică acestuia. La momentul inspecției, apartamentul nu era utilizat, având finisaje inferioare (necesită lucrări ample de renovare).

Suprafața utilă a apartamentului este de 35,4, iar cea construită este de 59 mp, similar cu cota indiviză de teren.

Construcția este compartimentată astfel: 2 camere și grup sanitar

Finisajele sunt inferioare/nesatisfăcătoare și constau în:

- Ușa de acces este din lemn
- Pardoseli acoperite cu gresie în zona grupului sanitar, respective parchet în una dintre camera și dușumele din lemn în cea de a doua.

Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

- Pereții sunt tencuiți și acoperiți cu vopsea lavabilă, respectiv acoperiți cu faianță în zona grupului sanitar
- Instalațiile electrice sunt funcționale, asigură iluminatul și alimentarea obiectelor electrice.
- Instalația de încălzire este realizată cu central termică pe gaz

**Concluzie privind starea construcției**

Finisajele interioare și cele exterioare se află în stare nesatisfăcătoare, iar conform raportului de expertiză tehnică pus la dispoziție, lucrările de consolidare și renovare nu sunt fezabile, întrucât nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic.

**Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente**

Conform actelor puse la dispoziție, proprietar al proprietății subiect este Primăria Municipiului Bistrița (domeniul privat).

**Date privind impozitele și valorile de impozitare**

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.



### **CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

Având în vedere cele constatate la efectuarea inspecției, coraborat cu raportul de expertiză tehnică pus la dispoziție, precum și a faptului că o consolidare și o renovare generală a proprietății nu poate fi efectuată decât în comun cu ceilalți coproprietari ai construcției, valoarea echitabilă a proprietății subiect este în fapt valoarea echitabilă a cotei indivize de teren aferent apartamentului.

La nivelul municipiului Bistrița, terenurile intravilane dispuse în zona centrală sau mediană a terenului sunt foarte puține, zonele centrale, respective mediene ale orașului sunt complet dezvoltate, eventualele terenuri libere apărând în general în urma demolării unor construcții vechi.

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este cea a terenurilor intravilane dispuse în zona centrală a orașului.

#### **Oferta competitivă**

Structura stocului existent de terenuri intravilane dispuse în zona centrală și semicentrală este formată în general de terenuri rezultate din demolarea unor construcții vechi, respectiv din dezmembrarea unor terenuri din construcții rezidențiale de tip casă cu teren (unii proprietari au dezmembrat suprafețele de teren avute în proprietate pentru o valorificare mai bună a proprietății.).

#### **Analiza cererii**

Cererea de terenuri intravilane din zona semicentrală a orașului este medie. Acest fapt se datorează în special valorii ridicate a prețului solicitat pentru astfel de terenuri (prețurile solicitate pornesc de la minim 150 euro/mp) precum și a restricțiilor de utilizare impuse de planul urbanistic al orașului (suprafață minimă a lotului construibil, parametri urbanistici de dezvoltare - CUT și POT, etc.).

Majoritatea cererilor vin din partea persoanelor juridice care doresc să edifice construcții pentru dezvoltarea afacerilor (spații de servicii) sau pentru dezvoltarea unor construcții imobiliare rezidențiale, dar există cerere și din partea persoanelor fizice, dispuse să plătescă un preț mai ridicat pentru a beneficia de o proprietate în zona centrală a orașului.

## Echilibrul pieței

Această perioadă reprezintă unul dintre momentele când cererea depășește oferta, iar proprietarii pot obține prețuri bune.

## Nivelul prețurilor

Prețurile solicitate pentru terenuri intravilane dispuse în zona centrală/mediană a orașului, identificate în municipiul Bistrița, sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Formă	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	636	intravilan / teren liber	complete	P+4E	220.0	198.0	0%	0%	0%	198	171 - 342 euro/mp	<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html</a>
2	535	intravilan / teren liber	complete	P+4E	252.0	226.8	0%	0%	0%	227		<a href="https://lajumate.ro/teren-5-ari-ultracentral-535-mp-zona-crvivu-15543679.html">https://lajumate.ro/teren-5-ari-ultracentral-535-mp-zona-crvivu-15543679.html</a>
3	917	intravilan / teren liber	complete	P+2E	163.6	147.2	10%	0%	10%	177		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-in-bistrita-util-pentru-constructii/8172g49d46fi79dfe14efdd5dff525i9.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-in-bistrita-util-pentru-constructii/8172g49d46fi79dfe14efdd5dff525i9.html</a>
4	790	intravilan / teren liber	complete	P+4E	158.0	142.2	10%	10%	0%	171		<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html</a>
5	505	intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-10%	-10%	0%	342		<a href="https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv">https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv</a>
6	851	intravilan / teren liber	complete	P+2E	323.0	290.7	0%	0%	0%	291		<a href="https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv">https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv</a>
7	254	intravilan / teren liber	complete	P+2E	338.6	304.7	0%	0%	0%	305		<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-15604005.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-15604005.html</a>

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților și posibilitatea de dezvoltare (regim urbanistic).

## Previziuni

Principala îngrijorare pe piața de profil este legată de găsirea unor terenuri pretabile pentru dezvoltare, în concordanță cu reglementările urbanistice (suprafață minimă lot de teren, parametri urbanistici permisi, etc.).



## CAP. 4 ANALIZA DATELOR

### Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul general SEV 100 sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

### Estimarea valorii echitabile a proprietății

Conform solicitării clientului, bazat pe situația de fapt - suprafață de teren foarte mică care nu poate fi dezvoltată în premisa de teren liber de construcții, a contractului de concesiune existent, valoarea determinată în prezentul raport de evaluare va fi valoarea echitabilă.

*„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.*

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

În conformitate cu tipul de valoare solicitat s-a aplicat doar **abordarea prin metoda extracției**.

### Abordarea prin Piață – Comparații directe

Proprietatea subiect este un tip de proprietate care se tranzacționează adesea pe piața specifică. Astfel au putut fi culese informații privind câteva oferte care să ofere elemente comparabile. În acest scop am utilizat Metoda Comparației Directe. În abordarea aceasta, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți similare cu proprietatea analizată care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare sau sunt în faza de contractare și comparării acestora cu proprietatea în cauză. Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

*Proprietatea analizată. Abordarea prin piață este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate. Mai mult, această abordare a fost folosită în mod obișnuit în ultimii ani pentru acest tip de proprietăți imobiliare.*

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În acest



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

sens am inclus o serie de 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluată (comparabilele sunt prezentate în anexe):

### GRILA COMPARATII TEREN

Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren
Suprafata teren in proprietate / cota parte teren indiviza (mp)	216	636	535	917
Element de comparatie Eur/mp	?	220.00	252.34	163.58
Pret cerut		139,920	135,000	150,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari
		% €	% €	% €
Pret Cerut Eur/mp		220.00	252.34	163.58
tranzactie / oferta		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		176.00	201.87	147.22
Corectii specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		176.00	201.87	147.22
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	147.22
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	147.22
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	147.22
Conditii de piata	28-Jun-2024	28-Jun-2024	28-Jun-2024	28-Jun-2024
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	147.22
Pret ajustat pentru negociere		176.00	201.87	147.22
Corectii specifice proprietatii				
Localizare	Municipiul Bistrița, strada Dobrogeanu Gherea, nr. 18, județul Bistrița-Năsăud	Municipiul Bistrița, strada Lalelelor, drum dasfaltat, localizată similar cu proprietatea subiect	Municipiul Bistrița, strada Vasile Lupu, drum dasfaltat, localizată similar cu proprietatea subiect	Municipiul Bistrița, strada Nicolae Bălcescu, stradă asfaltată, localizată similar cu proprietatea subiect
Ajustare		0%	0%	10%
		176.00	201.87	161.94
Acces	direct din strada Dobrogeanu Gherea, drum asfaltat	strada Lalelelor, drum asfaltat	strada Vasile Lupu, drum asfaltat	strada Nicolae Bălcescu, drum neamenajat privat 30 m
Ajustare		0%	0%	10%
		176.00	201.87	176.66
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	176.66
Trafic in zona	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic scăzut
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	176.66
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie
Ajustare		0%	0%	0%
		176.00	201.87	176.66
Pret ajustat pentru negociere		176.00	201.87	176.66



# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

		Caracteristici fizice			
Dimensiune (arie teren)	216	636	535	917	
Ajustare		4.20%	3.19%	7.01%	
		7	6.44	12	
Forma /deschidere	Formă regulată, front de aprox. 15.36 m	Front de 15 ml / formă regulată	Front de 16 m / formă dreptunghiulară	Front de aprox. 42 ml / forma dreptunghiulară	
Ajustare		0%	0%	0%	
Pret ajustat		0	0.00	0	
Inclinație	plană	plană	plană	plană	
Ajustare		0%	0%	0%	
		0.00	0	0	
Constructii neintabulate / demolabile	construcție veche cu mare parte din materiale recuperabile	fara -10 E/mp	fara -10 E/mp	fara -10 E/mp	
Ajustare		0%	0%	0%	
		-10	-10	-10	
Utilitati	electricitate, apă, canalizare, gaz pe proprietate	electricitate, apă, canalizare, gaz la front	electricitate, apă, canalizare, gaz la front	electricitate, apă, canalizare, gaz la 30-40 m	
Ajustare		0%	0%	10%	
		0.00	0.00	17.67	
Atractivitate pe piața	medie	medie	medie	medie	
Ajustare		0%	0%	0%	
		0	0	0	
Pret ajustat pentru negociere		173.39	198.31	196.71	
		Caracteristici economice			
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chirias	
Ajustare		0%	0%	0%	
		173.39	198.31	196.71	
Utilizare / Urbanism	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Ajustare		0%	0%	0%	
		173.39	198.31	196.71	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara	fara	fara	fara	
Pret ajustat		173.39	198.31	196.71	
Ajustare totala netea absoluta (€)		-47	-54	33	
Ajustare totala netea procentuala (%)		-26%	-27%	23%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		61.39	66.91	85.85	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		27.91%	26.51%	52.48%	
Numar corectii		2	2	5	
Comparabila aleasa	2	26.51%	198.31		
Valoarea propusa	€	198.00 / mp	@	216 mp	= € 42,800.00
					213,020 lei

Curs BNR la data evaluarii	4.9771
Data	28-Jun-24

## Valoare de piață/echitabilă proprietate subiect (cota indiviză)

S (mp): 59/216 părți din 216 mp	Euro	Lei
	11,682	58,142

Am pus la punct o grilă de analiză cu proprietățile comparabile care au fost ajustate în funcție de asemănări și diferențe față de subiect. Aceste ajustări sunt în principal în funcție de:

### ○ Cerere / Preț tranzacționare

- S-au ajustat toate comparabilele 1 și 2 pentru ofertă de la -20%, respectiv -10% comparabila 3, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (chiar dacă piața imobiliară din România este în



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

creștere în ultimii ani, s-a ales o marjă superioară de negociere având în vedere cererea redusă pentru astfel de terenuri libere din zonă și durata mare de expunere pe piață a terenurilor fără a fi tranzacționate).

- **Corecții specifice tranzacției**
- o **Drept de proprietate transmis**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de finanțare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de vânzare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de piață**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietatii**
- o **Localizare**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2, dispuse în zone semicentrale, cotate similar cu zona terenului subiect;
  - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% asupra comparabilei 3 deoarece este localiată pe strada Nicolae Bălcescu, în plan secundar (este în fapt grădina de la o proprietate de tip teren și casă P+2E) și nu în plan principal la terenul subiect.
- o **Acces**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect;
  - S-a ajustat pozitiv cu 10% comparabila 3 care are acces neamenajat pe o distanță de 30-40 m, valoarea reprezentând costurile estimate pentru amenajarea drumului de acces.
- o **Poziție (la strada, vedere, vecini)**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Trafic în zona**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Poluare / poluare fonica în zona**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- o **Dimensiune (arie teren)**
  - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-100 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- o **Forma /deschidere**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Inclinație**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Construcții neintabulate / demolabile**
  - S-au ajustat comparabilele cu 10 euro/mp întrucât sunt libere de construcții, valoarea reprezintă costul estimat pentru demolarea construcției de pe terenul subiect.
- o **Utilități**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2;
  - S-a aplicat o ajustare de 10% pentru comparabila 3 care nu dispune de utilități la limita de proprietate precum terenul subiect, ci la drumul principal, la aproximativ 30-40 m.
- o **Atractivitate pe piață**



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

- Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chirii, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
  - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății **comparabilei 2** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corectii (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

#### REZULTATUL METODEI

<b>Valoarea proprietății estimată prin piață</b>	<b>€ 11.682</b>
<b>FĂRĂ T.V.A.</b>	<b>RON 58.142</b>

1 euro = 4.9771 lei

#### Alte abordări

În Pentru evaluarea terenurilor, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, recunoaște în afară de comparația directă și următoarele metode: extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

**Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații exacte referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare, fapt care poate conduce la valori nerealiste ale proprietății imobiliare subiect. Deasemenea neavând la dispoziție un Certificat de Urbanism valabil, însă având la dispoziție Planul urbanistic general al Municipiului Bistrița, am putut determina suprafața maximă care are putea fi construită. S-a aplicat Tehnica reziduală, deoarece evaluatorului a avut la dispoziție specificațiile Planul urbanistic general al Municipiului Bistrița. Planul urbanistic general al Municipiului Bistrița conferă caracteristicile aferente terenului supus evaluării, însă un Plan Urbanistic Zonal, Certificat de urbanism valabil și Autorizația de construire fiind absolut necesare în vederea dezvoltării ulterioare a terenului.**

Abordarea Reziduală a evaluării este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau re-dezvoltare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă ce ar putea fi eliberat printr-o cheltuială efectuată asupra proprietății. Sumarul abordării este prezentat mai jos:

**Valoarea de Piață a proprietății după (re)dezvoltare**

**Minus**

**Cheltuiala totală de dezvoltare**

**Egal:**

**Valoarea proprietății în situația actuală**

Pentru a utiliza această abordare, este necesar să decidem care este cea mai bună utilizare a terenului respectiv. Luând în considerare vecinătatea, accesul și disponibilitatea transportului în comun și a infrastructurii urbane, concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea înscrisă în fișa de



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

descriere a fiecărei proprietati. Pentru a estima valoarea de piață a dezvoltării am utilizat Abordarea prin Comparatii Directe în cazul proprietatilor rezidentiale. Pentru calculul costului total de dezvoltare am utilizat preturi de constructie medii practicabile pe piața constructiilor pentru facilitati similare cu schema propusa.

Evaluatorul ar trebui să estimeze analiza potențialului cumpărător și astfel, valoarea de piață a proprietății în prezent este obținută prin deducerea din valoarea de piață a proprietății, după cum este finalizată, a cheltuielilor totale de efectuat și a profitului dezvoltatorului. În cazul proprietății subiect, având în vedere locația, proprietățile învecinate și destinația terenului conform PUG, concluzionăm că cel mai probabil potențialul cumpărător va lua în considerare o **dezvoltare rezidențială**. Pentru a afla valoarea de piață a dezvoltării finalizate am folosit prețuri de vânzare comparabile pentru proprietăți similare, presupuse a fi obținute la data finalizării. Pentru calculul costului total de dezvoltare am folosit prețurile medii de construcție de pe piață pentru dezvoltări de tip similar cu schema propusă.

**Pentru terenul subiect NU avem un Certificat de urbanism valabil.**

**Dezvoltarea viitoare a terenului evaluat a fost considerată conformă cu informațiile aferente Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrița și cel propus în Expertiza tehnică nr. 25/2020 realizată pentru construcția subiect, adică o construcție Casă unifamilială P+M: cu suprafața construită ( $S_c$ ) = 105,00 mp, suprafața desfășurată ( $S_d$ ) = 210,00 mp, cu precizările aferente dezvoltării permise, specificațiile de urbanism ale zonei și limitările acesteia, iar valoarea opinată este astfel valabilă în ipoteza că acești parametri pot fi menținuți. Orice modificare a acestor parametrii vor necesita revizuirea valorii estimate.**

<b>Presupuneri Generale:</b>		Curs BNR la data	4.9771
		Data	28-Jun-2024
<u>Aria terenului</u>		216.00 mp	
<u>Teren gradina</u>		0.00 mp	
<u>Teren pentru dezvoltare</u>		216.00 mp	
Perioada achizitie teren - inceperea constr		1.00 luni	
Perioada timp construire (estimare)		12.00 luni	
Perioada vanzare dupa finalizarea proiectu		12.00 luni	
Total Perioada Dezvoltare		25.00 luni	
		<b>Casă unifamilială P+M:cu suprafața construită (<math>S_c</math>) = 105,00 mp, suprafața desfășurată (<math>S_d</math>) = 210,00 mp</b>	

**Metoda reziduală presupune un calcul destul de simplu care ajută dezvoltatorii imobiliari să determine o valoare realistă pentru terenul sau achiziționarea proprietății. Numerele care trec în spatele ecuației pot fi mai complexe, dar odată ce acestea au fost determinate, metoda reziduală de evaluare este un calcul destul de simplu de efectuat, care se poate dovedi a fi foarte eficientă. Identificarea unei idei realiste despre valorile terenurilor sau proprietății în acest fel ajută un dezvoltator imobiliar să determine alte cheltuieli și maximul pe care și-l poate permite să-l cheltuiască, de exemplu, pentru pregătirea terenului, amenajarea terenului, costurile de construcție, taxele profesionale etc. pentru a realiza un proiect profitabil.**

**Ecuația pentru metoda reziduală de evaluare în forma sa cea mai simplă este următoarea:**

**Teren/Proprietate = VPD – (Constructii + Taxe + Profit)**



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

*Teren/Proprietate = Prețul de cumpărare al achiziției de teren/proprietate/site*

*VPD = Valoare de Piața Dezvoltare*

*Construcție = costuri de construcție*

*Taxe = Taxe și costuri de tranzacție*

*Profit = profitul pentru dezvoltatorului*

***Intrând în mai multe detalii, suma disponibilă pentru achiziționarea terenului este una dintre cele mai mari componente ale ecuației de evaluare reziduală, deoarece poate identifica exact cât ar trebui să plătească inițial un dezvoltator. Este important să ne amintim că valoarea reziduală a evaluării, sau ceea ce un dezvoltator își poate permite să plătească pentru teren, este puțin probabil să fie aceeași cu prețul cerut de vânzător.***

În vederea valorii de dezvoltare, prețul mediu aferent tranzacționării, a fost estimată Valoarea de Piață aferentă de: 1400 euro/mp suprafață desfășurată

# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

Valoarea Dezvoltarii:							EURO
Tip proprietate	Regim inaltime	Ac (mp)	Ad (mp)	Numar unitati	Ad total (mp)	Pret vanzare E / m²	Total Valoare de Piata (Euro)
rezidential	P+M	105.00	210.00	1	210	1,400	294,000
amenajari exterioare spatii verzi					111	25	2,775
amenajari exterioare drumuri					0	0	0
TOTAL							296,775 €
Total Ad 210 mp							
Valoare de Piata Dezvoltare							296,775 €
Valoare de Piata Dezvoltare (Rotund)							€ 296,800
Pret vanzare mediu (Euro/mp)							€ 1,413
minus							
Costuri Executie:							
structura, finisaje, instalatii			210.00 mp x	868.57 EUR/mp =		182,400	
amenajari exterioare - demolare							
construcție existentă			216.00 mp x	10.00 EUR/mp =		2,160	
utilitati			216.00	0.00 EUR/mp =		0	
Total Costuri Executie			210.00 mp	879 EUR/mp =		184,560 87%	
mi nu s							
Alte Costuri:							
1. Neprevazute @ spunem			1.50% din cost cotal executie		2,768		3%
Total Constructii & Neprevazute							187,328
2. Costuri profesionale:							
Studii, Arhitect, etc.@ spunem			2.75%		5,152		4%
Total Constructii, Neprevazute & Costuri Profesionale							192,480
3. Costuri Vanzare							
i) Agent	@	0.8% din Pret Vanzare		2,226			
ii) Comision inchiriere	@	0.0% din Pret Vanzare		0			
iii) Legale	@	1.0% din Pret Vanzare		2,968			
iv) Marketing	@	0.5% din Pret Vanzare		1,484			
Total Costs Vanzare							6,678 3%
Total Constructii, Neprevazute, Profesionale & Cost Vanzare							199,158
4. Finantare (termen scurt) @ 12.0% la:							
i) Total Const. Nepr., Pro. & Costuri Vanz. ptr. 1/2 din perio					6 luni	11,949	
Total Costuri cu Finantarea							11,949 4%
Total Constr., Neprev., Prof., Cost Vanzare & Finantare							204,429
Total Cost Dezvoltare							211,107 102%
Total Cost Dezvoltare (Rotund) (excl. Profitul Dezvoltatorului)							211,100
Total Cost Dezvoltare pe Mp							€ 1,005
Profit Dezvoltator @			15% din Total Cost Dezvoltare		31,665		
Total Cost Dezvoltare & Profit Dezvoltator							242,765
Valoare Reziduala Teren (in 2.08 Ani)							54,035
Valoare Reziduala teren Euro/mp in 2.08 Years)							250.16
Finantare pe teren 2.08		ani la	10.0%		0.820		
Valoare Teren							44,304
Valoare Teren (Rotund)							€ 44,300 220,486 lei
Euro/mp							205.09 Euro/mp



**Valoare de piață/echitabilă proprietate subiect (cota indiviză)**

S (mp): 59/216 părți din 216 mp	Euro	Lei
	12,100	60,225

**VALOARE BRUT DE DEZVOLTARE**

*Valoarea brută de dezvoltare (Valoare de Piața Dezvoltare) este o altă parte importantă a metodei reziduale în ecuația de evaluare și este ceva pe care mulți dezvoltatori imobiliari cu experiență sunt foarte dornici să îl stabilească de la început. Valoarea brută a dezvoltării evidențiază care este valoarea de capital finală a dezvoltării la finalizarea proiectului, atunci când aceasta este în cele din urmă vândută unei părți interesate. Partea GDV a ecuației reziduale se bazează pe valorile de piață curente și nu pe valorile de piață proiectate.*

**COSTURI ȘI TAXELE DE CONSTRUIRE**

*Costurile și taxele de construcție se explică de la sine, elementul costuri de construcție incluzând orice costuri legate de pregătirea șantierului și construcția proprietății. Elementul onorariilor acoperă lucruri precum plățile către specialiști/profesiioniștii care sunt implicați în proces - avocați, consultanți, arhitecți, ingineri, agenți imobiliari etc. Alte taxe, cum ar fi autorizațiile de construire, acordurile privind reglementările de construcție, acordurile etc., sunt incluse tot aici.*

**Costul de înlocuire brut (de nou) - CIB**

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice, utilizându-se indicii de actualizare 2023-2024.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Mai jos se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea costului de înlocuire brut:



# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

Proprietar:	Primăria Municipiului BISTRIȚA	1 euro =	4.9771 lei
Data evaluării:	6/28/2024		
Tip clădire:	Casă unifamilială P+M		
Anul PIF:	6/28/2024		
An modernizare	6/28/2024		
Regim înaltime:	P+M		
Aria construită	Ac (mp) = 105.00		
Aria construită desfășurată	Acd (mp) = 210.00		
	Ad parter (mp) = 105.00		
	Ad mansardă (mp) = 105.00		
Aria utilă (Ac/1.2)	Au (mp) = 175.00		
Costuri Înlocuire, Costuri Reconstrucție IROVAL 2010			

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Indici actualizare 2023-2024	Cost actualizat (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total finalizat (RON) incl TVA	Procent aferent grad finalizare	Cost total actual (RON) incl TVA	vol./ pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFG	I	J=HxI	
<b>Suprastructură / Structură / Inchideri perimetrale / Acoperis</b>												
1	FCBS V1	105.0	359.30	1.5155	544.52	57174.51	1.0000	0.9830	56202.54	100%	56,202.5	I/11
2	6ZPOROT24PFS	105.0	599.70	2.4366	1461.23	153429.05	1.0000	0.9830	150820.75	100%	150820.75	I/15
3	6ZPOROT24M	105.0	292.70	2.3000	673.21	70687.05	1.0000	0.9830	69485.37	100%	69485.37	I/31
4	INVTIG	126.0	585.90	1.1658	683.04	86063.32	1.0000	0.9830	84600.24	100%	84600.24	I/35
	Total								361108.91		361108.91	
<b>Finisaj</b>												
1	FSUPFS	105.0	1253.60	2.4970	3130.24	328675.12	1.0000	0.9830	323087.64	100%	323087.64	I/35
2	FOMANS	105.0	608.30	2.9691	1806.10	189640.87	1.0000	0.9830	186416.98	100%	186416.98	I/35
3					0.00	0.00	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
	Total								692309.39		692309.39	
<b>Instalații electrice</b>												
1	ELINGR	105.0	82.40	5.1826	427.05	44839.86	1.0000	0.9830	44077.58	100%	44077.58	I/37
2	ELINGR	105.0	82.40	5.1826	427.05	44839.86	1.0000	0.9830	44077.58	100%	44077.58	I/37
3					427.05	0.00	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
	Total								88155.16		88155.16	
<b>Instalații incalzire</b>												
1	INCELFS apă pardoseală	210.0	298.10	1.1116	331.37	69587.27	1.0000	0.9830	68404.29	100%	68404.29	I/37
3	CT gaz	1.0	4500.00	1.0000	4500.00	4500.00	1.0000	1.0000	4500.00	100%	4500.00	
	Total								108043.42		108043.42	
<b>Instalații sanitare</b>												
1	CALAWC	1.0	3642.00	2.7668	10076.69	10076.69	1.0000	0.9830	9905.38	100%	9905.38	I/37
2	DUSLAWC	1.0	2561.80	2.8160	7214.03	7214.03	1.0000	0.9830	7091.39	100%	7091.39	I/37
3	CHINOX	1.0	1,705.5	2.6534	4525.37	4525.37	1.0000	0.9830	4448.44	100%	4448.44	I/37
	Total								21445.21		21445.21	
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)								1271062.10		1271062.10	
<b>Coeficientul de recapitulatie</b>												
<b>Cheltuieli indirecte</b>												
1	Proiectare		0.0%						0		0	
2	Organizare santier si Taxe		0.0%						0		0	
3	Bransament utilitati		0.0%						0		0	
	Total		0.0%						0		0	
<b>Profitul antreprenorului</b>												
1	Profitul antreprenorului		0%						0		0	
	Total								0		0	
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)								1,271,062		1,271,062	
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)								6,053		6,053	
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)								1,068,119		1,068,119	
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)								5,086		5,086	
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								214,607		214,607	

<b>Depreciere fizică</b>								
	Suprastructură / Structură / Inchideri perimetrale / Acoperis		80.00 ani					
	Finisaje, instalatii, altele		40.00 ani					
	Vârstă / Vechime (ani)		0.00 ani					
	Vârstă / Vechime (ani)		0.00 ani					
Nr. Crt.	Nume	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (RON)	Depreciere functionala (%)	Depreciere externa (%)	Valoare rămasă (RON fara TVA)	Valoare rămasă (EURO fara TVA)
1	Inchideri perimetrale /	361,109	0.00%	361,109	0%	15.00%	907,901	182,400
2	Finisaje	692,309	0.00%	692,309				
3	Instalatii	217,644	0.00%	217,644				
4	Altele	0	0.00%	0				
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	1,271,062		1,271,062				869 euro/mp
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	6,053		6,053				
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	1,068,119		1,068,119				
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	5,086		5,086				



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă. În anexele raportului de evaluare se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea și segregarea depreciierilor.

Durata de viață economică estimată a construcției este:

- 80 ani pentru - Structură, acoperiș, închideri
- 40 ani pentru – Finisaje
- 40 de ani pentru Instalații

Prin urmare, avem următoarele depreciere fizice:

Depreciere fizică		
	Suprastructură / Structură / Închideri perimetrale / Acoperis	80.00 ani
	Finisaje, instalații, altele	40.00 ani
	Vârstă / Vechime (ani)	0.00 ani
	Vârstă / Vechime (ani)	0.00 ani

În al doilea rând, am luat în considerare deprecierea funcțională, reflectând caracteristicile funcționale inițiale ale clădirilor în raport cu standardele actuale. Clădirile și construcțiile speciale au caracteristici funcționale dovedite de-a lungul deceniilor de activitate, dar conceptul general al clădirilor poate nu este ideal. Proprietatea nu are nicio depreciere funcțională pe care evaluatorul să le fi observat din analizele de piață. Deprecierea funcțională are loc în general din cauza suprafețelor foarte mari în comparație cu media pieței și pe care piața imobiliară locală le recunoaște ca fiind peste medie.

Depreciere funcțională (%)
0%

În al treilea rând, am luat în considerare uzura economică, cauzată de factori externi, cum ar fi locația specifică, accesul prejudiciabil, vecinătatea, securitatea, calitatea vecinilor, situația economică a regiunii la un moment dat și astfel considerente ale pieței. Prin urmare, am aplicat un factor global de uzură economică de 15%.

Depreciere externă (%)
15.00%



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

### Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezulta costul de înlocuire net al cladirilor si constructiilor special. Prin adaugarea valorii nete a caldirilor si constructiilor speciale la valoarea terenului, rezulta valoarea proprietatii prin metoda costului de înlocuire.

### PROFITUL DEZVOLTATORULUI

*În cele din urmă, elementul de profit al dezvoltatorilor trebuie să fie luat în considerare în această etapă incipientă, deoarece totul depinde cu adevărat de această cifră. Dezvoltatorul imobiliar va trebui să aibă în vedere rentabilitatea necesară a investiției. Suma plătită de un dezvoltator pentru terenul destinat dezvoltării în primă instanță, de exemplu, va fi legată intrinsec de valoarea profitului la sfârșitul proiectului.*

<b>Total Cost Dezvoltare (Rotund) (excl. Profitul Dezvoltatorului)</b>				<b>211,100</b>
Total Cost Dezvoltare pe Mp				€ 1,005
Profit Dezvoltator	@	15% din Total Cost Dezvoltare		31,665
<b>Total Cost Dezvoltare &amp; Profit Dezvoltator</b>				<b>242,765</b>
<b>Valoare Reziduala Teren (in 2.08 Ani)</b>				<b>54,035</b>
Valoare Reziduala teren Euro/mp in 2.08 Years)				250.16
Finantare pe teren	2.08	ani la	10.0%	0.820
Valoare Teren				44,304
<b>Valoare Teren (Rotund)</b>				<b>€ 44,300</b>
Euro/mp				205.09 Euro/mp

### Valoare de piață/echitabilă proprietate subiect (cota indiviză)

S (mp): 59/216 părți din 216 mp	Euro	Lei
	12,100	60,225

*Abordarea tehnicii reziduale a evaluării dezvoltării proprietății este o modalitate excelentă de a stabili cifre precise pentru multe aspecte importante ale unui proiect și este foarte recomandată oricărui dezvoltator. O astfel de abordare prudentă este o componentă esențială a oricărei strategii de gestionare a riscurilor pentru dezvoltatorii imobiliari.*

### REZULTATUL METODEI

<b>Valoarea proprietății estimată prin metoda reziduală</b>	€	12.100
<b>FĂRĂ T.V.A.</b>	RON	60.225
1 euro = 4.9771 lei		



## CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €	Valoare Lei
1	Abordarea prin piață – Comparații directe	11.682	58.142
2	Abordarea prin venit – Tehnica reziduală	12.100	60.225

Fără T.V.A.

### Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obținute în urma aplicării abordărilor valori s-a revăzut întregul proces de evaluare aplicat pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile de analiza, precum și judecata aplicată au condus la raționamente corecte. Revizuirea oferă un control integral al calității procesului de evaluare, anterior stabilirii valorii finale.

În analiza rezultatelor evaluatorul se bazează pe aplicarea adecvată a tehnicilor de evaluare, pe raționamentul și experiența sa.

În analiza de reconciliere a rezultatelor s-au utilizat criteriile de reconciliere pentru a formula o estimare a valorii finale semnificativă, argumentată și credibilă. Aplicarea adecvată a abordărilor, acuratețea informațiilor și a calculelor precum și cantitatea și suficiența datelor prezentate sunt corelate cu problema specifică a evaluării.

**Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor** sunt criterii cu care evaluatorul își formează opinia finală clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

**Adecvarea** unei abordări, și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii trebuie corelată cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață.

**Precizia** unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite, în procedurile și tehnicile de analiza aplicate acestora, precum și în abordările utilizate.

**Cantitatea informațiilor** – Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinat printr-o abordare în evaluare. Deși aceste două criterii sunt analizate separat în cadrul analizei rezultatelor, ambele trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau o anumită abordare. Chiar dacă informațiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsită de fundament dacă informațiile nu sunt suficient de consistente.

Astfel, consideram că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona centrală/mediană a orașului, se situează între 171 - 342 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

**Valoarea echitabilă a proprietății fiind estimată la:**

**11.682 EUR (58.142 LEI)**

**fără T.V.A.**





## **ANEXE**

1. Extras de carte funciară
2. Încheiere
3. Expertiză tehnică
4. Fișa de inspecție
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren
7. Oferte vânzare proprietăți rezidențiale



# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79661-C1-U3 Bistrita

Nr. cerere	32455
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare  
100169254597



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 451  
Nr. topografic: 1396/1/II.

Adresa: Loc. Bistrita, Ap. II, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: peretele despartitor

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79661-C1-U3	-	35,4	25,46%	59/216	apartamentul II compus din 1 camera si dependinte

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26729 / 09/05/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 15/05/2023 emis de Filimon Timofei; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 38566, din 12/04/2023 emis de Primaria Municipiului Bistrita; Act Normativ nr. Hotarare de Guvern nr 527, din 02/06/2010 emis de Guvernul Romaniei;		
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice ale unității individuale înscrisă în CFE 79661-C1-U3 Bistrița, în sensul completării câmpurilor suprafeței utile ca fiind de 35.4 mp si a cotei de teren ca fiind de 59/216 părți	A1
30530 / 23/05/2023		
Act Normativ nr. 527, din 02/06/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) <b>MUNICIPIUL BISTRITA</b> , CIF:4347569, domeniul privat	

### C. Partea III. SARCINI .

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



# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

Carte Funciară Nr. 79661-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Ap. II, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: peretele despartitor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79661-C1-U3	-	35,4	25,46%	59/216	apartamentul II compus din 1 camera si dependinte

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

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

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

Data soluționării,

18-06-2024

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



# Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79661 Bistrița

Nr. cerere	32455
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare  
100169254597



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:451  
Nr. topografic:1396/1

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79661	216	Teren imprejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 79661-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2248 / 28/01/2009</b>		
Certificat De Mostenitor nr. 10, din 01/01/2009 emis de BNP Ditiu Iulian Andrei;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 26/216 1) <b>SUCIU IUSTIN</b> OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 51/216 parti	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 26/216 1) <b>SUCIU ELENA</b> OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parti din cota de 51/216 parti	A1
<b>39658 / 08/08/2017</b>		
Act Notarial nr. 2951, din 07/08/2017 emis de Ditiu Maria;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 106/216 1) <b>SUCIU IUSTIN</b> , si sotia 2) <b>SUCIU ELENA</b>	A1
<b>19932 / 04/04/2024</b>		
Act Administrativ nr. 10, din 31/01/2024 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 59/216 1) <b>MUNICIPIUL BISTRITA</b> , CIF:4347569, -domeniul privat	A1 / B.11

### C. Partea III. SARCINI .

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

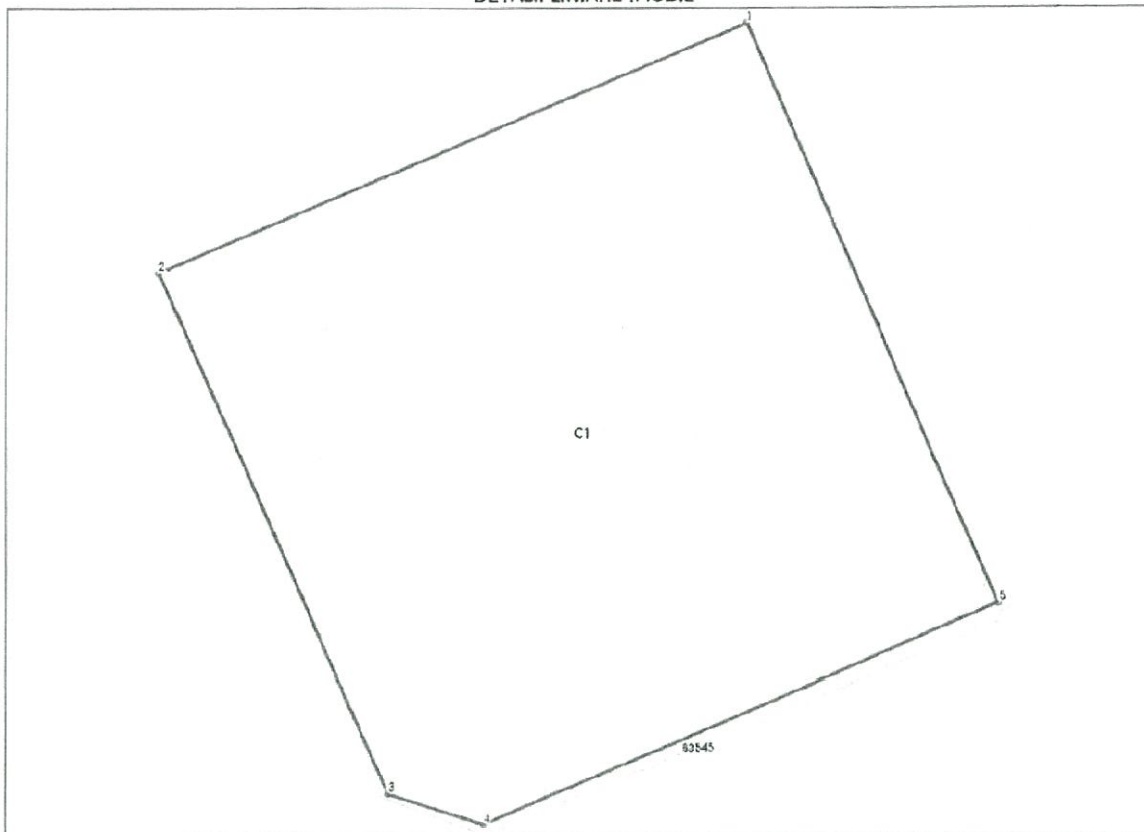
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79661	216	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	216	-	-	1396/1	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.769
2	3	13.201
3	4	2.344
4	5	13.02
5	1	14.737

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

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



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

*Carte Funciară Nr. 79661 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița*

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

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

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

Data soluționării,

18-06-2024

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 32455 / 12-06-2024

**INCHEIERE Nr. 32455**

Registrator: PARASCHIVA CORNELIA URITE

Asistent: VICTORIA-MARINELA HAROSA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA  
DIRECȚIA PATRIMONIULUI  
**INTRARE**  
21-06-2024  
Număr document 61420

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BISTRITA privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.99/29-05-2024 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 79661-C1-U3nr. topografic 1396/1/II., inscris in cartea funciara 79661-C1-U3 UAT Bistrita avand proprietarii: MUNICIPIUL BISTRITA in cota de 1/1 de sub B.4;
- imobilul cu nr. cadastral 79661nr. topografic 1396/1, inscris in cartea funciara 79661 UAT Bistrita avand proprietarii: SUCIU IUSTIN in cota de 26/216 de sub B.4, SUCIU ELENA in cota de 26/216 de sub B.5, SUCIU IUSTIN, SUCIU ELENA in cota de 106/216 de sub B.8, MUNICIPIUL BISTRITA in cota de 59/216 de sub B.10;
- se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrita asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 79661-C1-U3 UAT Bistrita;
- se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrita, de sub B10 asupra A.1 sub B.11 din cartea funciara 79661 UAT Bistrita;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BISTRITA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

19-06-2024

Registrator,

PARASCHIVA CORNELIA URITE

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018  
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)

Pagina 1 din 1



SC 3T STUDIO SRL Cluj  
Cluj-Napoca, str. Al. Borza Nr 1/A

## EXPERTIZĂ TEHNICĂ

### obiectul:

Starea tehnică de rezistență mecanică și de stabilitate a  
clădirii str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 18 Bistrița

### beneficiar:

SUCIU IUSTIN  
str. N. Titulescu nr. 15 Bistrița jud. Bistrița-Năsăud

### executant:

dr. ing. Augustin CÎMPEAN  
expert tehnic M.L.P.A.T. atestat 647, MCC 120E  
400488 Cluj-Napoca, Cluj, România  
tel: 00-40-723-35.23.16, fax: 00-40-364-81.67.03

### copyright:

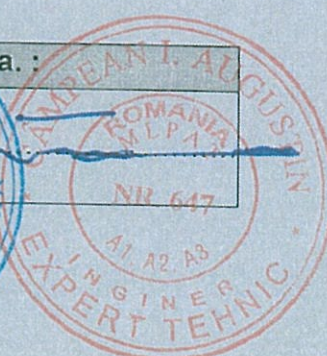
### pagini:

### Nr/data:

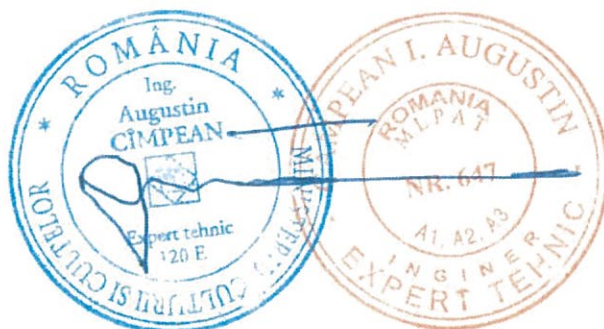
### semnătura.:

..... 14 .....

25 / 2020







## EXPERTIZĂ TEHNICĂ

### 1. Motivul efectuării expertizei.

Clădirea din municipiul Bistrița, str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 18 a fost construită cu destinație de locuință și de anexă gospodărească. Sub acțiunea factorilor agresivi/corozivi de mediu (fizici, chimici, biologici), cuplată cu utilizări „agresive” și cu intervenții de întreținere insuficiente, aceasta a cumulat în timp degradări însemnate. Conținutul lor detaliat este prezentat la punctul 6 de mai jos și în imaginile foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 și 9.

Prezentul raport de expertiză s-a întocmit la cererea beneficiarului, dl. SUCIU IUSTIN din municipiul Bistrița, str. N. Titulescu nr. 15 în vederea evaluării stării tehnice a construcției și stabilirii intervențiilor necesare, impuse de starea fizică a acesteia.

### 2. Descrierea condițiilor de amplasare

Amplasamentului imobilului analizat este situat în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, zonă construită protejată, aprobată prin H.C.L.nr. 73/2009 „în care se urmărește conservarea, protecția și punerea în valoare a construcțiilor existente și nu desființarea, intervenție care se acceptă doar în cazuri bine justificate”. Clădirea nu face parte din Lista Monumentelor istorice și de valoare de patrimoniu. Amplasamentul ei prezintă următoarele caracteristici :

- Poziție în zona de hazard seismic cu accelerație orizontală a terenului pentru proiectare  $a_g=0,10g$ , (pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani) și cu perioada de colț  $T_c=0.70s$  (conform Codului de proiectare seismică P100-2013);

- Poziție în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol  $s_{ok}=1,50$  kN/mp, valoare ce corespunde unui interval mediu de recurență de  $IMR=50$  ani, cu probabilitate de depășire într-un an de 2%, (conform Codului de proiectare Indicativ CR1-1-3/2012);

- Poziție în zona valorii caracteristice a presiunii dinamice a vântului de 0,40 kN/mp, determinată din viteza de referință mediată pe 10min. și având 50 ani intervalul de recurență (conform Codului de proiectare Indicativ CR 1-1-4/2012);

- Teren de fundare aparținând categoriei geotehnice 1, cu risc, geotehnic redus (conform NP 074/2014), stabil, lipsit de alunecări sau de alte fenomene geodinamice defavorabile construcțiilor;

- Adâncime de îngheț a pământului de 0,80-0,90m, conform STAS 6054-77;



- Zonă climaterică II (conform STAS 6472/2-83), cu temperatura convențională de calcul pe timp de vară de +25°C;
- Zonă climaterică III (conform STAS 10907/1-97) cu temperatura convențională de calcul pe timp de iarnă de -18°C.

### **3. Încadrarea construcției în grupe și categorii**

-Clasa de importanță și de expunere la cutremur : IV (construcție de mică importanță pentru siguranța publică), conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013.

- Categoria de importanță D (clădire+dependință de tip parter, de importanță redusă, cu funcțiuni obișnuite, a căror neîndeplinire afectează un număr redus de oameni), conform HGR nr. 766/1997.

### **4. Prezentarea metodologiei aplicate**

Pentru evaluarea stării tehnice a clădirii și a nivelului nivelului ei de siguranță a fost utilizată ca metodă de investigare, Evaluarea calitativă E1. În același scop au mai fost utilizate:

-Releveul construcției existente întocmit de SC MORPH STUDIO BISTRIȚA SRL Bistrița (CUI: RO 37902312),

-Reglementările specifice privind intervențiile în zona istorică a municipiului Bistrița, stabilite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul primăriei municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud,

-Observații amănunțite asupra elementelor structurale și nestructurale din alcătuirea construcției și a vecinătăților acesteia.

-Îndrumătorul privind cazuri particulare de expertizare a clădirilor pentru cerința fundamentală „rezistență mecanică și stabilitate”, Indicativ C 254-2017.

### **5. Descrierea construcției din punct de vedere arhitectural și structural.**

În alcătuirea existentă, clădirea analizată este compusă din două apartamente ce face corp comun cu un spațiu nelocuit de tip șură. Configurația lor arhitecturală este cea prezentată în planșa din figura 1. Ele sunt delimitate prin pereții din axele 1-2:A-B și respectiv prin cei din axele 2-3:A-B. La rândul ei, șura este dezvoltată între pereții din axele B-C:1-3.

Structura de rezistență a clădirii are alcătuirea :

- FUNDAȚII continue din zidărie de piatră calcaroasă nefasonată, executată cu mortar de var-nisip și de pământ. Conform practicilor vremii acestea erau bine alcătuite, cu adâncimea de 60-80cm și cu lățimi de 70...80 cm sau chiar mai mari, funcție de natura terenului de fundare.

- PEREȚI portanți perimetrali și interiori din zidărie simplă de cărămidă ceramică plină executată cu mortar de var-nisip, (v. foto 1 și 7), fără strat hidroizolant în secțiunea orizontală dintre fundațe și pereți. Grosimile și dispunerea lor este cea indicată în planșa din figura 1.

- PLANȘEU de lemn plan și orizontal peste parterul celor două apartamente alcătuit din grinzi de rășinoase distanțate rezemate pe zidurile portante de la acest nivel, tăvănuite la partea lor inferioară și izolate termic la partea superioară cu strat de pământ nisipos așternut pe podină din scânduri.

Șura este realizată fără planșeu la nivelul podului celor două apartamente.



- ACOPERIȘ de tip piramidal în patru ape cu streășine pe tot conturul perimetral executat pe șarpantă din lemn de rășinoase. Structura acesteia este de tip macaz, fără împingeri laterale din încărcările gravitaționale, compusă din coarde, arbaletrieri, longeron, grinzișori, pane și căpriori (v. foto 9).

#### **6. Precieri privitoare la nivelele de uzură ale componentelor structurale și nes-structurale din alcătuirea clădirii**

Clădirea str. C-tin Dobrogeanu Ghere nr. 18 Bistrița prezintă un grad avansat de degradare fizică materializată prin:

- Fracturarea și producerea de fisuri și crăpături multiple în pereții perimetrali (v. planșa din figura 1 și imaginile foto 1, 2 și 5),

- Dizlocări locale ale pietrelor de zidărie din alcătuirea pereților structurali (v. foto 6 și 7),

- Degradarea prin ciobiri și prin sfărâmare/macerare a cărămizilor din alcătuirea pereților (foto 2, 6, 7 și 8),

- Producerea de spărturi în versanții acoperișului (v. foto 3 și 7) facilitând infiltrații de apă din precipitațiile atmosferice cu consecințe însemnate asupra tuturor elementelor de construcție umezite (șarpantă acoperiș, planșeu peste parter, pereți).

- Degradarea materialului lemnos din alcătuirea șarpantei acoperișului și din alcătuirea planșeelelor de peste parter prin putrezire și deformare (foto 7 și 9),

- Deplasări (translații și rotații) în nodurile de îmbinare a elementelor componente ale șarpantei acoperișului.

- Pierderea calității liantului din compoziția mortarelor folosite la execuția zidărilor pereților de rezistență și de compartimentare.

- Degradarea accentuată a tencuielilor și a finisajelor interioare și exterioare. Pe suprafețe extinse și local, acestea au devenit nisipate, fisurate, desprinse de stratul suport sau chiar căzute de la poziție (v. foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8),

- Corodarea tinichigeriei aferente streășinelor. Jgheaburile și burlanele existente prezintă rugină și străpungeri prin puncte de rugină, discontinuități și abateri de la poziție normală (v. foto 4, 5 și 6),

- Tâmplărie (uși+ferestre, porți) uzate fizic și moral (v. foto 1, 5, 8)

#### **7. Aplicarea metodei E1. Concluziile și propunerile expertului. Soluții de intervenție propuse. Propunerea deciziei de intervenție.**

7.1. În starea tehnică existentă, sub acțiunea factorilor menționați la punctul 1 de mai sus, procesele de degradare a elementelor de construcție continuă într-un ritm accelerat și imprevizibil. Unele din ele se află în stare de echilibru critic, expuse prăbușirii la factori perturbatori nesemnificativi, punând în pericol persoanele aflate în perimetrul lor de cădere.

7.2. Clasa de risc seismic a clădirii, calculată pe baza gradelor de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică (R1) și de afectare structurală (R2), definite în aliniala 8.2 al Codului de Evaluare Seismică a Clădirilor Existente P100-3-2008, este Rsl, specifică construcțiilor cu **risc ridicat de prăbușire** sub acțiunea unui cutremur corespunzător zonei seismice de calcul/de proiectare.

7.3. Construită într-o alcătuire simplă, de tip casă urbană de mici dimensiuni, fără elemente decorative deosebite, valoarea arhitecturală a clădirii este redusă, cu posibilități limitate de reabilitare și utilizare la standardele actuale de confort și ambien-ent specifice construcțiilor urbane actuale.



7.4. În starea tehnică existentă casa expertizată nu îndeplinește cerințele „a” (de rezistență și stabilitate) și „b” (de siguranță în exploatare) prevăzute în articolul 5 din Legea 10/1995. Având în vedere cele arătate la punctele 7.1 și 7.2 de mai sus, consolidarea și reabilitarea acesteia impune intervenții costisitoare de reabilitare structurală (subzidiri fundații, confinare pereți structurali, reînzidiri pereți, injectări fisuri, refacere planșeu peste parter, demontare și refacere șarpantă acoperiș) și de reabilitare arhitecturală (înlocuirea învelitorii acoperișului, îndepărtarea și refacerea tuturor tencuielilor, înlocuirea tâmplăriei și a pardoselilor, eliminarea igrasiei prin hidroizolarea secțiunii dintre fundații și pereții de la parter, etc.) ce nu se justifică din punct de vedere tehnic și economic.

7.5. În baza constatărilor rezultate din investigațiile efectuate în acțiunea de expertizare, sintetizate la punctele 7.3 și 7.4 de mai sus, expertul recomandă ca intervenție asupra clădirii str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 18 Bistrița desființarea acesteia prin demolare.

Lucrările în acest scop vor fi realizate pe baza de proiect fază P.A.D. întocmit de proiectant atestat, verificat și autorizat conform legislației în vigoare.

aprilie 2020







Foto 1





FOTO 2

7





Foto 3





Foto 4





FOTO 5





FOTO 6





FOTO 7





Foto 8






60107

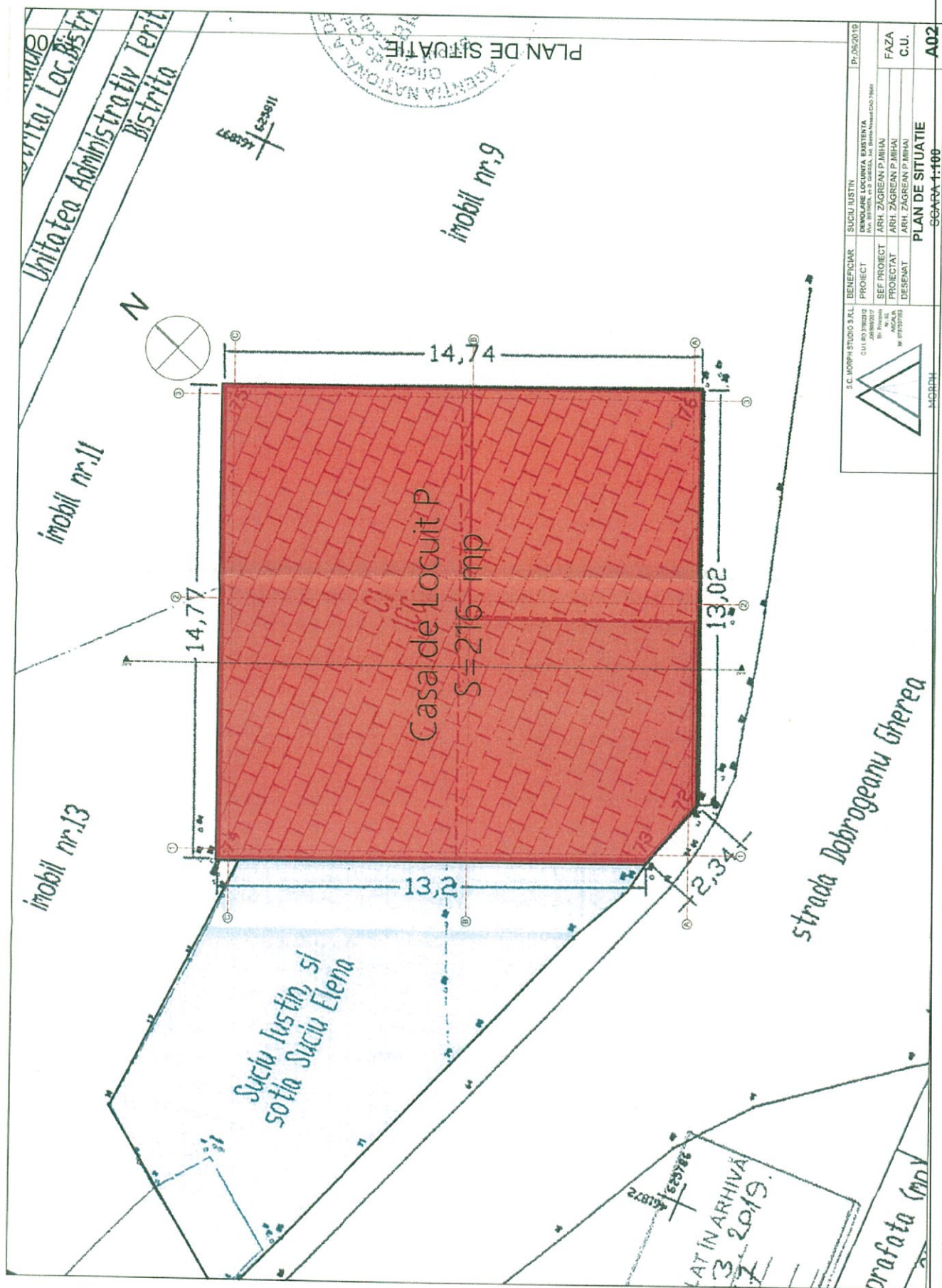
14.





 <p>S.C. MORPH STUDIO S.R.L. C.U.I RO 37902312 J06808/2017 Str. Principala Nr. 31 ARCAIA tel 0787537053</p>	BENEFICIAR	SUCIU IUSTIN	Pr.06/2019
	PROIECT	DEMOLARE LOQUINTA EXISTENTA Mun. BISTRITA, str D. GHIEREA, Jud. Bistrita-Nasaud CAD 79661	
	SEF PROIECT	ARH. ZĂGREAN P.MIHAI	
	PROIECTAT	ARH. ZĂGREAN P.MIHAI	
	DESENAT	ARH. ZĂGREAN P.MIHAI	
	FAZA C.U.		





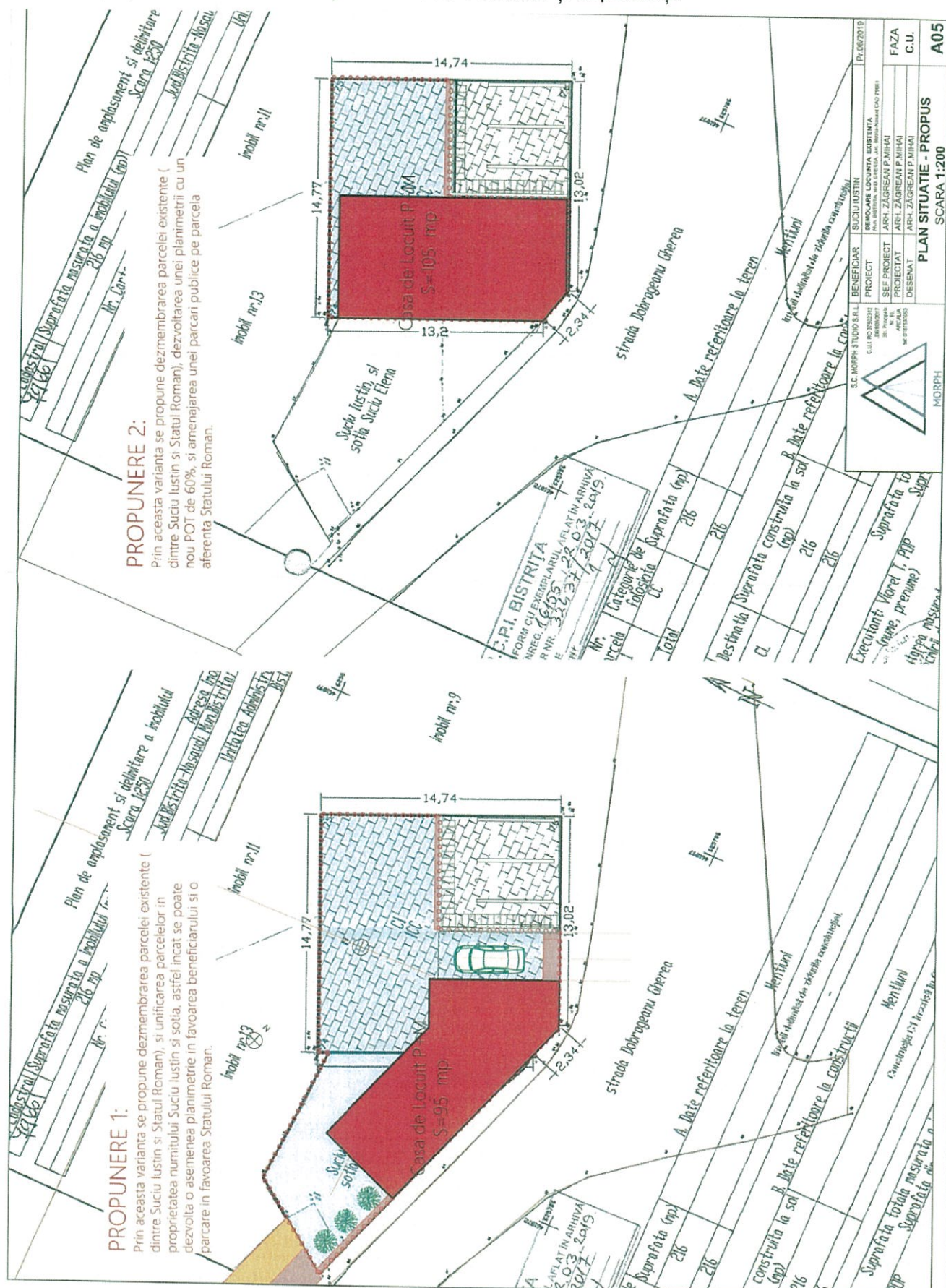














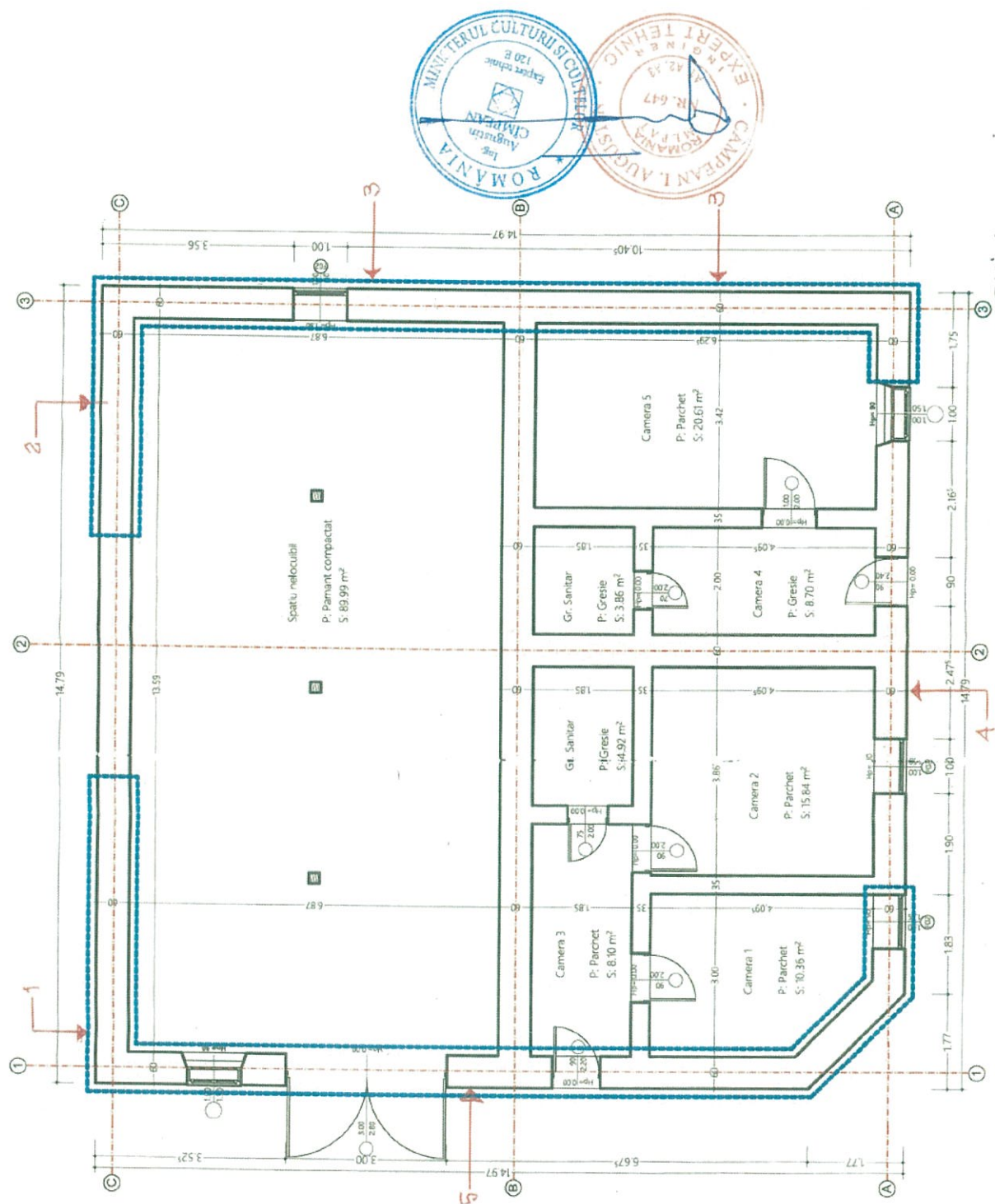


Fig.1. PLAN ORIZZONTAL

Zidurile degradate

2

FOTO

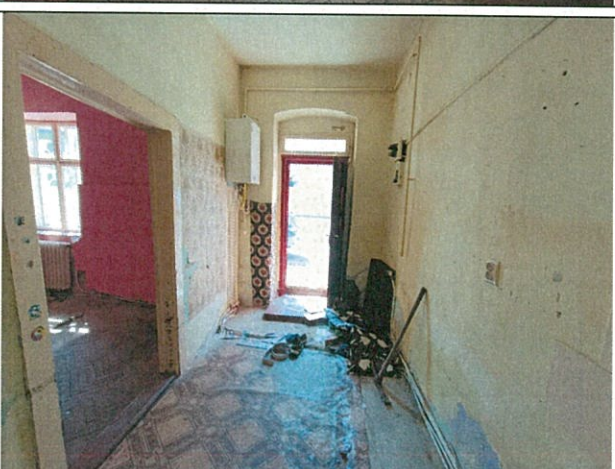
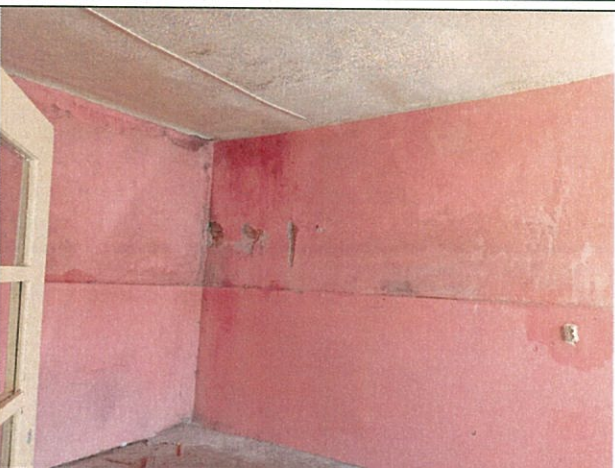
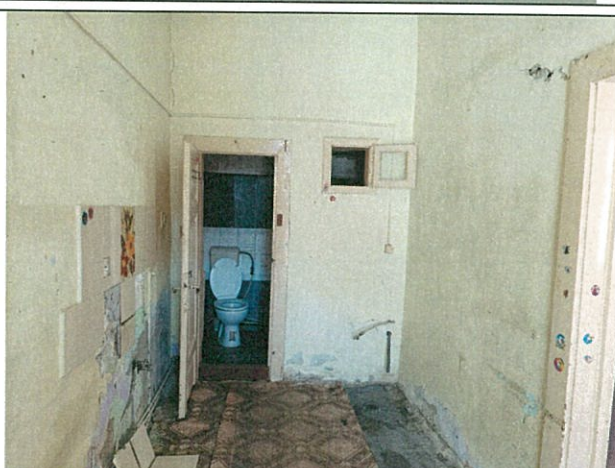


## FIȘĂ INSPECȚIE

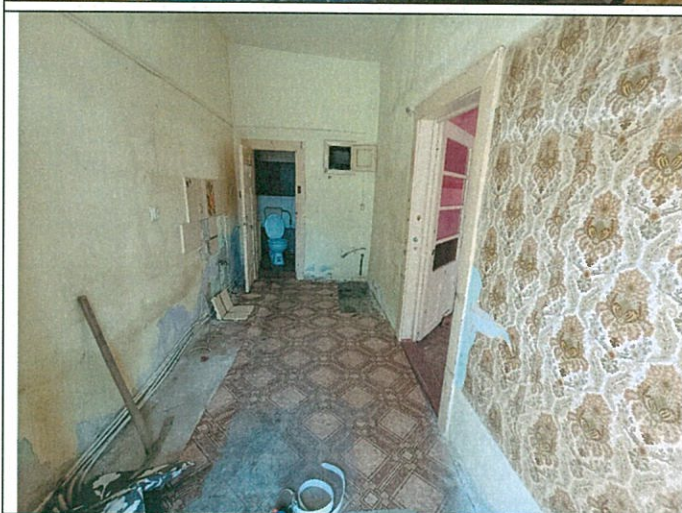
Data inspecției	28.06.2024
Adresa proprietății de evaluat	Bistrița, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 18, apartament II, CF 79661-C1-U3 Bistrița
Zona	centrală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	Teren: Municipiul Bistrița (cota DE 59/216) Construcție: Municipiul Bistrița
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 79661-C1-U3
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Anul construcției	1940
Regim de înălțime imobil de baza	P
Poziționare	Cardinal Nord-est
Infrastructura imobil baza	Fundații din piatră
Suprastructura imobil baza	Pereți portanți din cărămidă și planșeu din grinzi de lemn peste apartamente, respectiv fără planșeu în partea de șură
Obs.	Stare avansată de degradare – construcția nu mai poate fi consolidată și reabilitată cu un cost adecvat (din punct de vedere tehnic și economic). Fiind vorba de o construcție unde proprietarul deține aprox. 25% din ea, refacerea acesteia necesită acordul celorlalți proprietari întrucât sunt lucrări care privesc întreaga construcție – acoperiș, rezistență, etc .
Anvelopa/compartimentări	Structura acoperișului tip șarpantă din lemn cu învelitoare de țiglă ceramică.
Finisaje interioare	Tencuieli drișcuite pe pereți și tavan, acoperite cu vopsea lavabilă, pardoseaua acoperită cu gresie în zona grupului sanitar, respective cu parchet și dușumele din lemn în rest. Tîmplăria exterioară din lemn cu geam simplu. Tîmplăria interioară din lemn. Instalație de iluminat cu bec incandescent și priză.
Finisaje exterioare	Ușă acces din lemn. Pereți exterior tencuiți, drișcuiți și acoperiți cu vopsea pe bază de var.
Stare tehnică generală	Nesatisfăcătoare – pereți cu crăpături mari prezentând riscul de prăbușire, urme de infiltrații de apă în pereți, acoperiș ce necesită refacere.
Locuri de parcare	Parcare pe stradă



**Proprietatea evaluată**



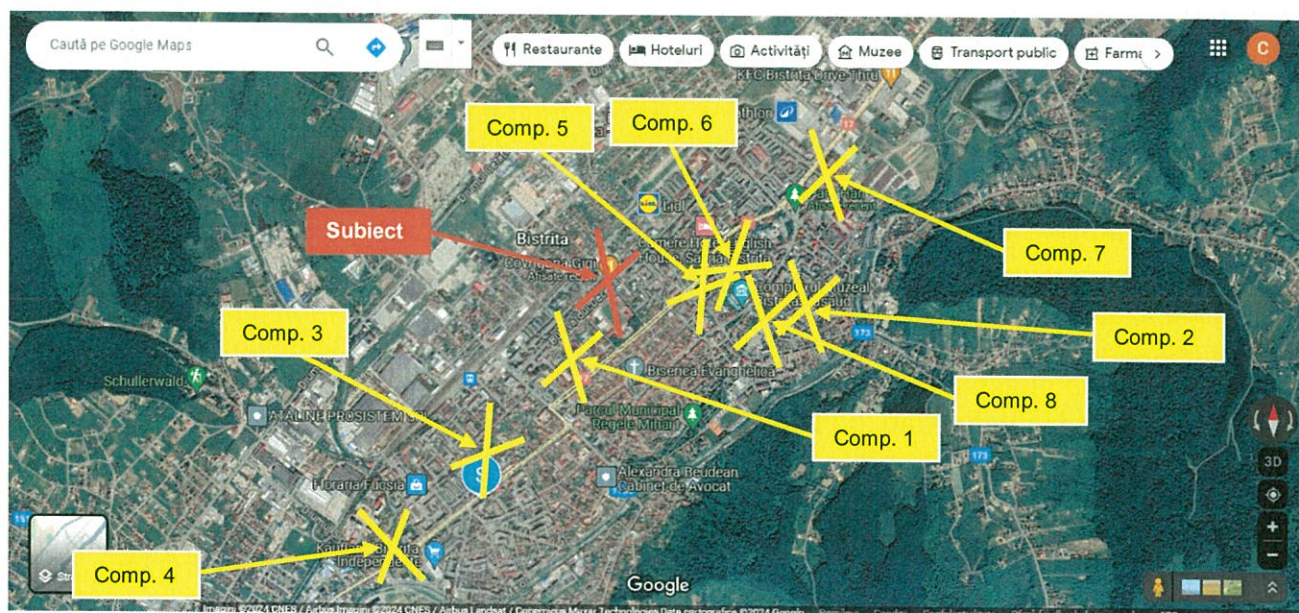






## Oferte vanzare terenuri

### Harta comparabilelor



[www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps)



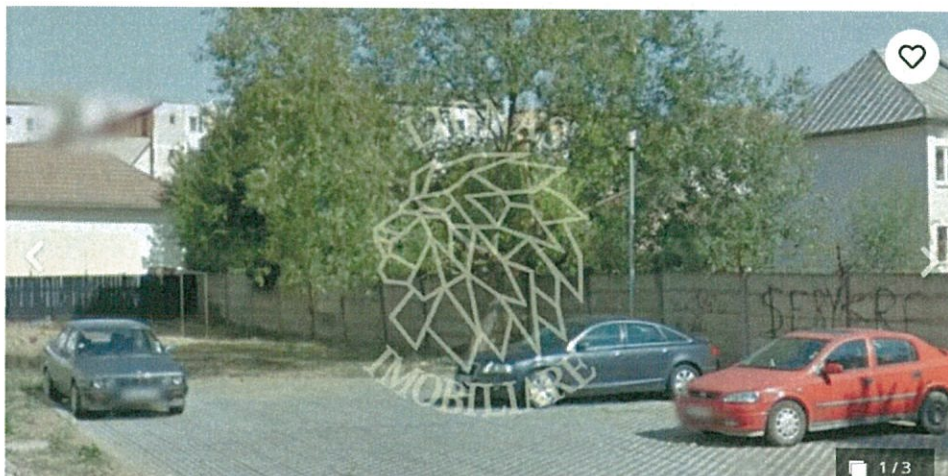
## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

### 220 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, în suprafață utilă de 636 mp. Terenul are o deschidere de 15 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 22.000 euro/ar, negociabil

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren Intravilan 636 mp-oportunitate-Ideal casa-Zona Centrala](#)



**Cont Ioana Adelina**  
Agentie  
0742 829 546

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

### Teren intravilan 636 mp-oportunitate-ideal casa-Zona Centrala

Bistrita, Bistrita-Nasaud

**22 000 €**

35 €/m<sup>2</sup>

#### Prezentare generală

Suprafață utilă	636 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

#### Descriere

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 636 mp situat in Zona Centrala.

- ideal pentru constructie casa sau de a dezvolta un proiect imobiliar
- acces facil catre toate punctele de interes
- deschidere la drum de 15 mp
- teren intravilan
- acces auto
- pretul este de 22.000 euro/ar

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-m-p-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html>



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

**252 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 535 mp. Terenul are o deschidere de 16 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 135.000 euro, negociabil

Judetul Bistrita-Nasaud

Bistrita

Colibita

Jelna

Unirea

Vilsoara

Sieu Magherus

Crainimat

Rusu Bargaului

Cautari Frecvente:

Garsoniera

Casa

Teren

**Teren 5 Ari | Ultracentral | 535 mp | Zona Cr.Vivu**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Acum 6 zile

**135.000 EUR**

1/2



Raulrezmives78

COMPANIE

+40754495812

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL









Zona

Stefan cel Mare

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	535
-------------------	------------	-----------------------------------	-----

Utilități	Nu
-----------	----

Vă oferim spre vânzare o parcelă de teren cu o suprafață de 535 mp, la drum asfaltat, situat pe strada Vasile Lupu, o zonă foarte liniștită apreciată atât pentru locuințe cât și pentru investiție.

Contactati-ne cu incredere pentru vizionari si consultanta imobiliara de calitate.

Sursa: <https://lajumate.ro/teren-5-ari-ultracentral-535-mp-zona-crvivu-15543679.html>

Page 64 of 77



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

**PREȚ = 164 euro/mp**

Teren intravilan în suprafață de 917 mp, situat în Bistrița, zona BIG, str. N. Bălcescu, cu acces din drum asfaltat. Parcela are o formă aprox. dreptunghiulară cu o deschidere de 42 m (acces prin drum privat de 4 m lățime – 15 m până la asfalt), zonă rezidențială. Utilități: curent electric, gaz metan, apă și canalizare la stradă 30-40 m; zonă liniștită, trafic scăzut. Terenul este plan, dispus într-o zonă cotoată inferior față de cea a terenului evaluat, preț solicitat 164 euro/mp, negociabil.

Teren ultracentral în bisritia util pentru constructii

Bisritia Mosaut, Bisritia Independentei Vezi pe harta

**150 000 EUR**

Valabil din 17/01/2022 la 12:18



### Specificatii

Suprafata terenului	917.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	4
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Acces auto, Constructie ...
+			

### Descriere

De vanzare teren intravilan util pentru constructii 917 mp canalizare gaze front stradal 4m

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



0744808550

Dună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favorizati

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 717

Raporteaza



Pavel Ilinczyk

Vezi toate anunțurile

sinsay

Descoperă Sinsay

Sinsay

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-in-bisritia-util-pentru-constructii/8172g49d46fi79dfe14efdd5dff525i9.html>



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependențe

**158 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Independenței, în suprafață utilă de 790 mp. Terenul are o deschidere de 13 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 15.800 euro/ar, negociabil

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri](#)




 **Gaurean Florin**  
Agentie  
0371 237 339

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... 

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

### Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri

 Bistrita, Bistrita-Nasaud

**13 500 €**

17 €/m<sup>2</sup>

#### Prezentare generală

 Suprafață utilă

**790 m<sup>2</sup>**

 Tip teren


**intravilan**

 Locație

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

 Tip vânzător

**agenție**

#### Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 790 mp situat in Zona Pompieri.

In imediata apropiere se afla magazine, gradinita, banca, supermarket Kaufland, liceu, statie de autobuz.

- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje

- pret 15800 euro/ar (negociabil)

- oportunitate investitie

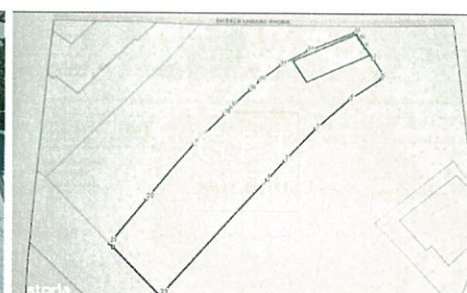
- teren imprejmuit

- front stradal de 13 m

- terenul este plat

- utilitati: apa, curent, canalizare, gaz

- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html>



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

**427,5 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 505 mp. Terenul are o deschidere de 22 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate superior, formă pătrată. Preț solicitat 239.900 euro, negociabil

**Teren intravilan, 505mp, zona Centru (Langa Finante)**

ID: BLITZ 148140TV

Cartier: Central

Preț/mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

**239.900 €**

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

**Te interesează oferta?  
Programează o vizionare!**

Nume și prenume \*

Telefon \*

Email \*

## Caracteristici



**Front:**

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul



Descarcă PDF

## Descriere



Blitz propune spre vânzare teren 505mp, ideal pentru o construcție, în zona centrală.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv>



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

**290,7 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 851 mp. Terenul are o deschidere de 30 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 275.000 euro, negociabil

**Teren intravilan 851mp, Bistrita , zona centrala**

ID: BLITZ 148149TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

**275.000 €**

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

**Te interesează oferta?  
Programează o vizionare!**

Nume și prenume \*

Telefon \*

Email \*



## Caracteristici

**Front:**

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

## Descriere



Blitz ofera spre vanzare teren intravilan 851mp, in apropiere de centrul orasului. BLITZ 124094TV

Cod ofertă / ID BLITZ: P92960

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv>



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

**338,6 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 254 mp. Terenul are o deschidere de 14 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 80.000 euro, negociabil

Județul Bistrița-Nasaud

Bistrița

Colibita

Jelna

Unirea

Vilsoara

Sleu Magherus

Crainimat

Rusu Bargaului

**Teren Intravilan, 254 mp, zona Centrala**

📍 Bistrița, Bistrița-Nasaud

🕒 Acum o săptămână

**86.000 EUR**

1/5



Salvează

BLITZ Romania  
COMPANIE

📞 0264333777

✉️ TRIMITE MESAJ

♡ SALVEAZĂ ANUNȚUL

Cautari Frecvente:

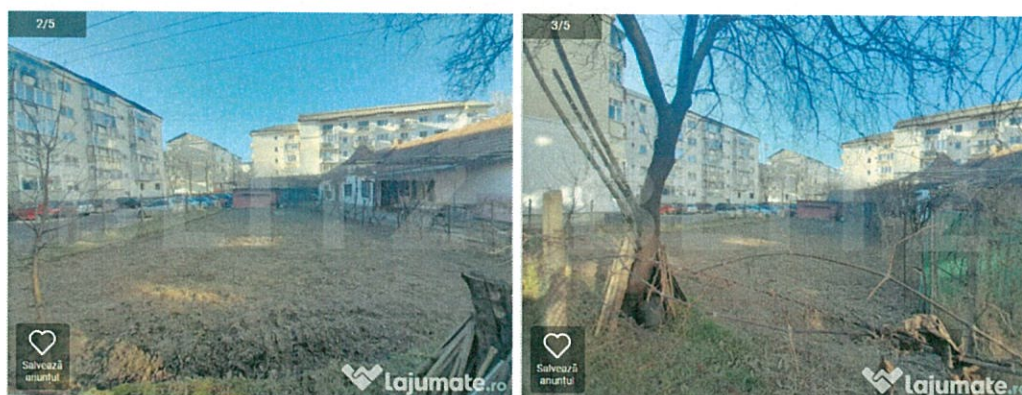
Garsoniera

Apartament 3 camere

Apartamente 2 camere

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	254
Front stradal (metri)	1	Utilități	Da

Blitz ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 254mp, situat intr-o zona centrala a orasului. La frontul terenului se afla toate utilitatile. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere!



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-15604005.html>



Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

## Comparabile terenuri cu case unifamiliare de vânzare:

**COMPARABILA 1: PREȚ ofertă = 365.000 euro**

Teren intravilan cu casă unifamilială P+M de vânzare în municipiul Bistrița, în partea de nord, zona Unirea, strada Matei Eminescu, localizată inferior față de proprietatea subiect. Accesul se face direct din strada Matei Eminescu, drum asfaltat. Terenul are o suprafață de 275 mp cu o casă cu suprafața construită = 80 mp, suprafața desfășurată = 160 mp, terasă de 20 mp. Utilități: complete. Casa are finisaje moderne. Centrala termică cu încălzire în pardoseală. Anul PIF 2012. Comparabilă verificată telefonic.

[← Înapoi la listă](#)

Case de vânzare > 4 camere > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Casa 4 camere, 160mp, zona Unirea



**BLITZ** BLITZ Romania  
Agenție  
0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de această casă de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

### Casa 4 camere, 160mp, zona Unirea

Bistrita, Bistrita-Nasaud

**365 000 €**

2 281 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	160 m <sup>2</sup>	Tip încălzire	<a href="#">Cere informații</a>
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	275 m <sup>2</sup>	Stare	<a href="#">Cere informații</a>
Tip clădire	singur în curte	Anul construcției	2012
Numărul de camere	4	Garaj/loc de parcare	garaj

### Descriere

Blitz propune spre vânzare o această proprietate extraordinară, situată într-una dintre cele mai râvnite zone din Unirea, este reprezentarea perfectă a stilului de viață învingător și al succesului fără limite.

Suprafață generoasă de 160 mp - spațiu din belșug pentru a-ți manifesta ambițiile și pentru a-ți construi un cămin de excepție.

Baie modernă și elegantă - fiecare detaliu a fost conceput pentru a-ți oferi un confort suprem și un rafinament desăvârșit.

Terasă de 20 mp - un sanctuar personal unde poți savura momentele de relaxare și bucuria fiecărei zile.

Living spectaculos cu termosemineu - transformă serile tale în experiențe de neuitat, savurând căldura și farmecul unei atmosfere senzaționale.

Bucătărie complet mobilată, dotată cu cele mai inovatoare echipamente - tehnologia de ultimă generație se întâlnește cu eleganța supremă pentru a-ți facilita viața.

Dormitor principal cu balcon și spațiu suplimentar pentru birou sau sală de sport - o combinație perfectă între relaxare, productivitate și sănătate.

Baie etaj finisată cu măiestrie, dotată cu oglinzi încălzite smart - lux și tehnologie inteligentă la cel mai înalt nivel.

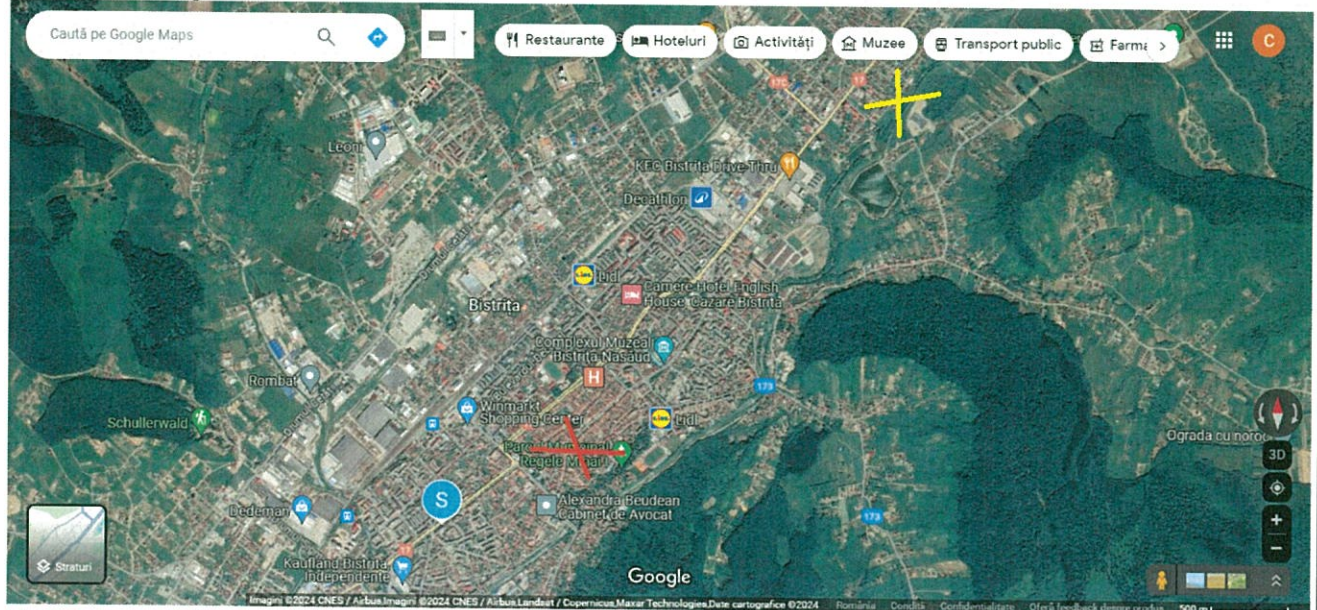


## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-4-camere-160mp-zona-unirea-IDzZ61.html> și agenție imobiliară tel: 0264333777

### Localizare comparabilă





## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

### COMPARABILA 2: PREȚ ofertă = 330.000 euro

Teren intravilan cu casă unifamilială P+E de vânzare în municipiul Bistrița, în partea de vest, zona Subcetate, Liceul LOGOS, localizată inferior față de proprietatea subiect. Accesul se face direct din strada Busuiocului, drum asfaltat. Terenul are o suprafață de 450 mp cu o casă cu suprafața utilă de 206 mp, suprafață construită = 125 mp, suprafața desfășurată = 250 mp, terasă de 16 mp. Utilități: complete. Casa are finisaje moderne. Centrala termică cu încălzire în pardoseală. Anul PIF 2023. Comparabilă verificată telefonic.

[← Înapoi la listă](#)[Case de vânzare](#) > [Noi](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Casa de vânzare P+E Logos](#)

bi  
Proprietar  
0746 585 835

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

### Casa de vânzare P+E Logos

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**330 000 €**

1 602 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	206 m <sup>2</sup>	Tip încălzire	centralizat
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	450 m <sup>2</sup>	Stare	gata de utilizare
Tip clădire	singur in curte	Anul construcției	<a href="#">Cere informații</a>
Numărul de camere	10	Garaj/loc de parcare	garaj

### Descriere

Casa de vânzare P+E în apropierea Liceului Logos

Casa este compusa din parter, etaj, pod, garaj si terasa si este compartimentata astfel:

La parter se afla bucataria, livingul, biroul, o baie si camera tehnica. Camera de zi ofera acces catre terasa. Holul de intrare in locuinta ofera acces catre garaj (din interiorul casei) si se continua cu un al doilea hol, catre incaperile de la parter si unde se afla si scările catre etaj.

Etajul cuprinde 3 dormitoare dintre care unul cu balcon, o baie, dressingul si scara de acces in pod. Unul dintre dormitoare este dotat cu videoproector si un ecran de proiectie.

Casa este complet mobilata si utilata (plita pe inductie, hota, cuptor, cuptor cu microunde, Side by Side, masina de spalat vase, masina de spalat rufe si uscator de rufe etc) si este racordata la toate utilitatile.

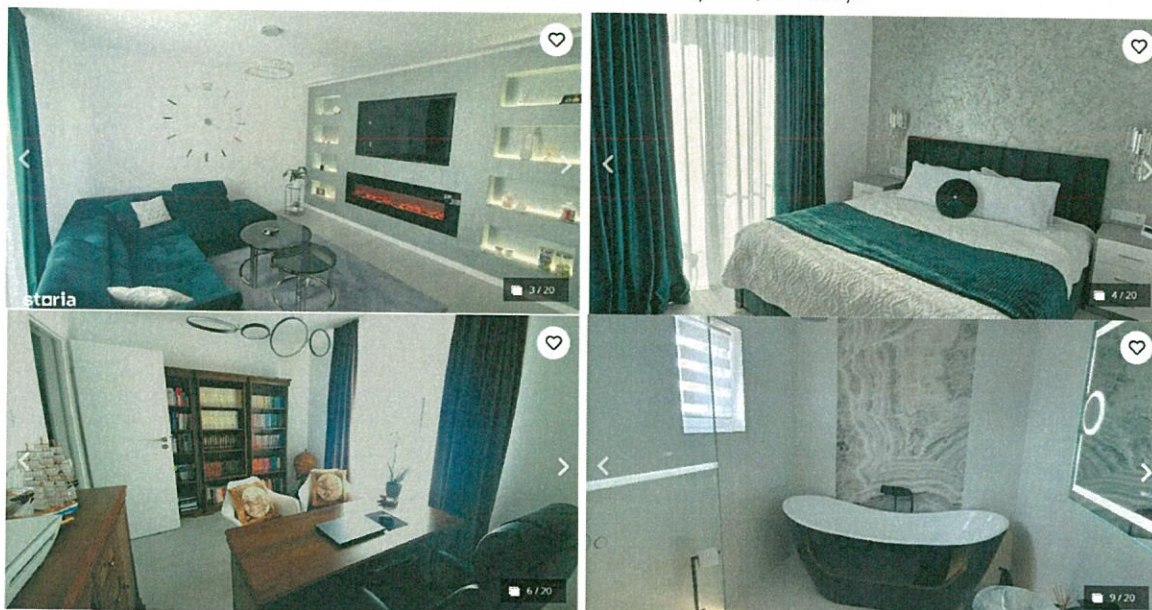
Dispune de incalzire in pardosea cu 2 distribuitoare, cate unul pe fiecare nivel, centrala pe gaz si termostate inteligente in fiecare camera, controlabile de la distanta (de pe telefonul mobil).

Aparatul de aer conditionat poate fi folosit atat pe functia de racire, cat si pe functia de incalzire si este reglabil, astfel incat sa poata incalzi/raci ambele nivele. Poate fi actionat folosind telecomanda sau aplicatia mobila.

De asemenea, sunt instalate camere de supraveghere si sistem de alarma cu senzori de miscare, automatizare poarta si videointerfon, toate controlabile de la distanta. Nu in ultimul rand, pentru intrarea in casa exista instalat un sistem de Control acces cu amprenta, cod PIN si tag (cartela).

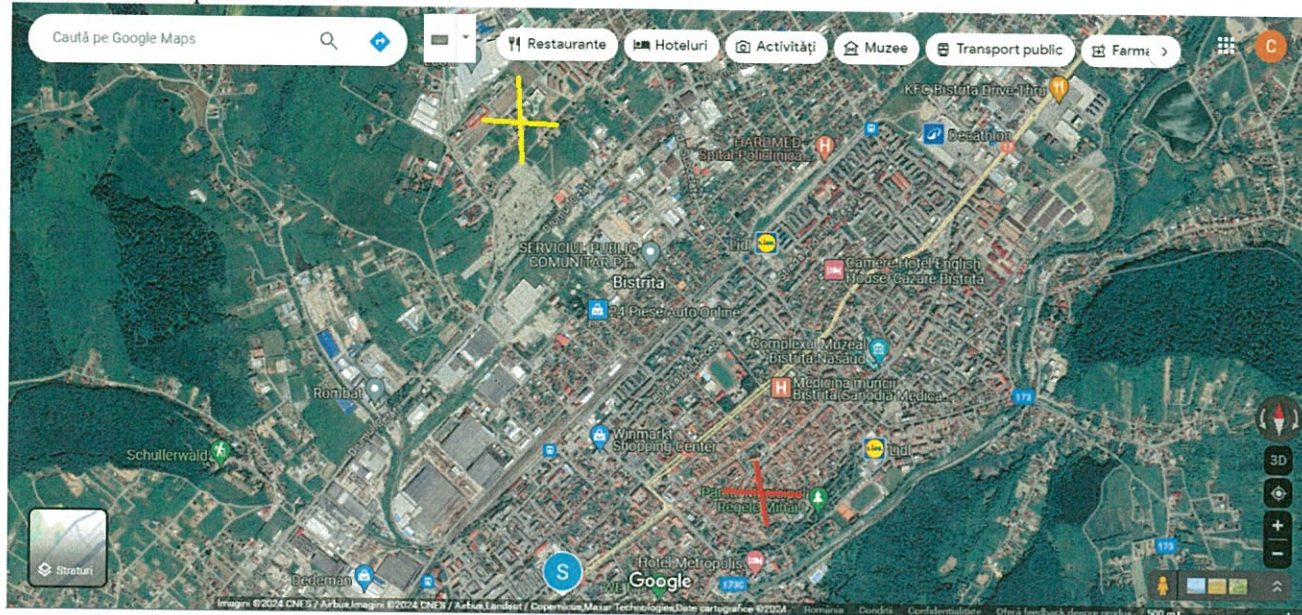


## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-p-e-logos-IDwPpJ.html> și agenție imobiliară  
tel: 0746585835

## Localizare comparabilă





Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

### COMPARABILA 3: PREȚ ofertă = 300.000 euro

Teren intravilan cu casă unifamilială P de vânzare în municipiul Bistrița, în partea semicentrală, str. Nicolae Bălcescu, localizată similar față de proprietatea subiect. Accesul se face direct din strada Nicolae Bălcescu, drum asfaltat. Terenul are o suprafață de 800 mp cu o casă cu suprafața construită = 180 mp, suprafața desfășurată = 180 mp. Utilități: complete. Casa are finisaje inferioare. Centrala termică pe gaz. Anul PIF 1960. Comparabilă verificată telefonic.

[← Inapoi la listă](#)

[Case de vânzare](#) > [4 camere](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Casa, 180 mp, teren, 800mp, zona Central](#)



**BLITZ** Romania  
Agentie  
0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Mulțumesc!

### Casa, 180 mp, teren, 800mp, zona Central

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**300 000 €**

1 667 €/m<sup>2</sup>

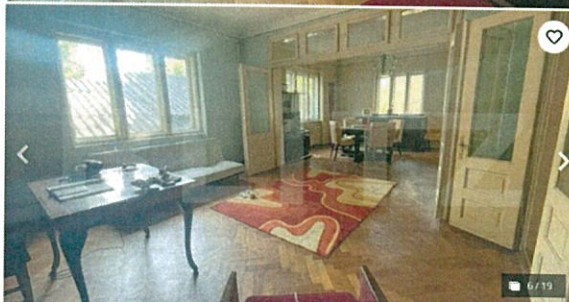
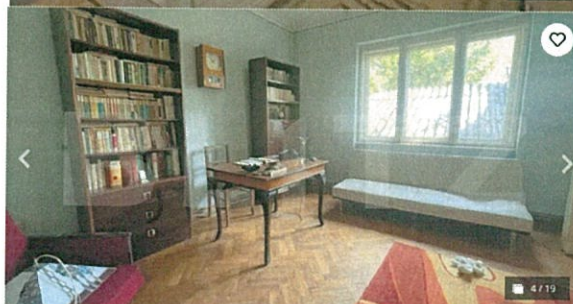
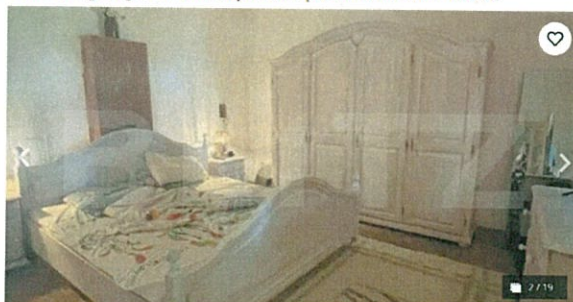
### Prezentare generală

Suprafață utilă	180 m <sup>2</sup>
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	800 m <sup>2</sup>
Tip clădire	singur in curte
Numărul de camere	4

Tip încălzire	<a href="#">Cere informații</a>
Stare	necesită renovare
Anul construcției	<a href="#">Cere informații</a>
Garaj/loc de parcare	garaj

### Descriere

Blitz propune spre vânzare o proprietate cu o suprafață utilă de 180mp, amplasată în zona 0 a municipiului Bistrița (central). Acesta dispune de 800mp de teren cu pomi fructiferi și o anexă a casei. Proprietatea necesita renovare, are centrale termice, contoare de gaz și curent separate pentru fiecare nivel.





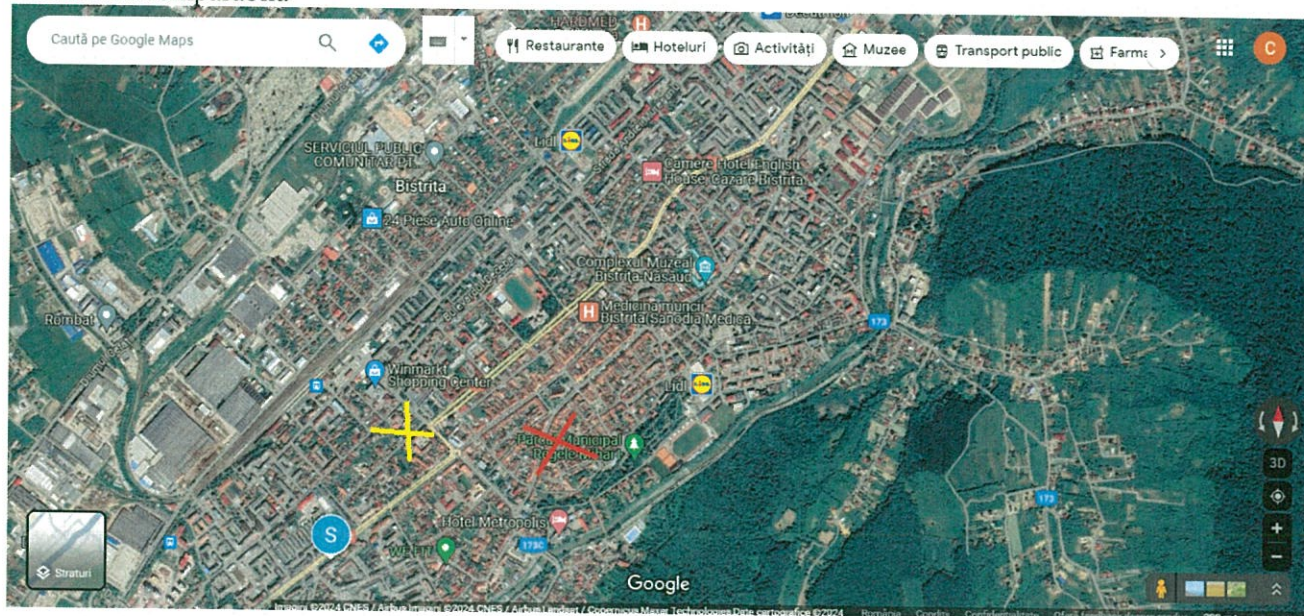
## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-180-mp-teren-800mp-zona-central-IDzZ5w.html>  
agenție imobiliară tel: 0264333777

și

### Localizare comparabilă





Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

#### COMPARABILA 4: PREȚ ofertă = 395.000 euro

Teren intravilan cu casă unifamilială P+M de vânzare în municipiul Bistrița, în partea semicentrală, str. Nicolae Bălcescu, localizată similar față de proprietatea subiect. Accesul se face direct din strada Nicolae Bălcescu, drum asfaltat. Terenul are o suprafață de 700 mp cu o casă cu suprafața construită = 120 mp, suprafața desfășurată = 240 mp. Utilități: complete. Casa are finisaje moderne. Centrala termică pe gaz. Anul PIF 1970, renovată 2021. Comparabilă verificată telefonic.

← Înapoi la listă

Case de vânzare > 5 camere > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Casa cu doua apartamente si garaj in zona 0 a Bistritei - de 240mp uti



**BLITZ** Romania  
Agenție  
0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

### Casă cu doua apartamente si garaj in zona 0 a Bistritei - de 240mp uti

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

**395 000 €**

1 646 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

#### Prezentare generală

🏠 Suprafață utilă	240 m <sup>2</sup>
🏠 Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	700 m <sup>2</sup>
🏠 Tip clădire	singur in curte
🏠 Numărul de camere	5

🔥 Tip încălzire	<a href="#">Cere informații</a>
➡ Stare	<b>gata de utilizare</b>
📅 Anul construcției	<a href="#">Cere informații</a>
🚗 Garaj/loc de parcare	<b>garaj</b>

#### Descriere

Agentia Blitz propune spre vânzare o proprietate cu o suprafață utilă de 240mp, amplasată în zona 0 a municipiului Bistrița. Proprietatea este compusă din două apartamente distincte și un regim D+P+E, cu posibilitate de mansardare.

Acesta dispune de 700mp de teren împrejmuit cu gard-structură de fier, gri antracit, lemn și fundație de beton placată, precum și o grădină amenajată cu cascada cu un mic lac și pârâu, foisor complet utilat, 2 pomi fructiferi și o anexă cu două încăperi pentru biciclete și accesorii de grădină.

Proprietatea este complet finisată la interior și dispune de două centrale termice, contoare de gaz și curent separate pentru fiecare nivel. Accesul se face prin intermediul unei porți cu automatizare, iar proprietatea include și un garaj cu acces automatizat.

Această proprietate oferă oportunități multiple de închiriere sau pentru activități economice, educative, cabinete, etc.

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-doua-apartamente-si-garaj-in-zona-0-a-bistritei-de-240mp-uti-IDzZ59.html> și agenție imobiliară tel: 0264333777



## Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 1 cameră și dependințe

### Localizare comparabilă

