ROMÂNIA
JUDEŢUL BISTRIŢA-NĂSĂUD
CONSILIUL LOCAL
PRUNDU BÂRGĂULUI

HOTĂRÂRE
privind cumpărarea de către comuna Prundu Bârgăului în comun cu mai multe unităţi administrativ teritoriale din judeţul Bistriţa-Năsăud a imobilului- construcţie şi teren aferent, înscris în C.F. nr.51391, nr. cadastral 51391, 51391- C1 Bistriţa

Consiliul local al comunei Prundu Bârgăului , întrunit în şedinţa ordinară , în data de 20.08.2025 ;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr. 79/30.04.2025 a imobilului, Casă de locuit, situat în Municipiul Bistriţa, str. Turnului, nr. 26, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Bîrta Floarea - Legitimaţie nr.19089 valabilă 2025;

- Referatul de aprobare nr. 9061/04.08.2025 al Primarului comunei Prundu Bârgăului ;

- Raportul nr. 9063 /04.08.2025 al administratorului comunei Prundu Bârgăului ;

- avizul favorabil înregistrat sub nr. 9503/2025 al Comisiei buget-finanţe,programe de dezvoltare economico-socială ,protecţia mediului şi administrarea domeniului public şi privat al comunei ;

- avizul favorabil înregistrat sub nr. 9502 /2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului şi urbanism ,realizarea lucrărilor publice ,administraţie publică locală,juridică ,apărarea ordinei publice;

- avizul favorabil înregistrat sub nr. 9504 /2025 al Comisiei pentru învăţamânt ,sănătate ,cultură ,tineret ,sport,turism ,protecţie socială ,respectarea drepturilor şi libertăţilor omului ;

- Hotărârea Consiliului Local Prundu Bârgăului nr.15 din 21.03.2025 privind adoptarea bugetului local de venituri şi cheltuieli al comunei Prundu Bârgăului pentru anul 2025,rectificată prin Hotărârea Consiliului Local Prundu Bârgăului nr.47 din 28.07.2025 ;

În temeiul:

-prevederilor Cartei Europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 şi ratificată prin Legea nr.199/1997,

- prevederilor art. 87 alin.(5)- art.88 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

- prevederilor art.16 alin.(1) ,art. 23alin.(1) , art. 35 și 46 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale ,cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederilor art.551, art.553 alin.(1), art.876 alin.(3), art.888, și art.1650 și următoarele din Codul Civil referitoare la contracte și convenții;

-prevederilor art. 29 alin (1) din Legea nr.98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 129 alin.(1)-(2)lit.c) ,art.139 alin.(2), coroborat cu art.196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se dă acordul Consiliului Local Prundu Bârgăului pentru cumpărarea în comun cu unitățile administrativ teritoriale prevăzute în **Anexa nr.1** , care face parte integrantă din prezenta hotărâre, a imobilului construcție și teren aferent, identificat în C.F nr.51391,nr.cadastral 51391,51391-C1 Bistrița.

Art. 2 (1) Se însuşeşte de către Consiliul local al comunei Prundu Bârgăului raportul de evaluare al imobilului Casă de locuit în regim de înălțime D-P+1E și teren intravilan în suprafață de 1170 mp, identificate în CF Bistrița nr.51391, nr. cadastral 51391,51391-C situat în Bistrița, str. Turnului, nr. 26, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Bîrta Floarea , proprietatea domnului Nicula-Marius-Radu, conform **Anexei nr.2** ,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). -Se aprobă preţul de achiziție al imobilului menţionat la alin.(1), în sumă de 1.341.218 lei, echivalentul a 265.000 euro calculat la cursul valutar de 5.0612 lei/euro din data de 26.05.2025.

Art. 3. Comuna Prundu Bârgăului cumpără cota aferentă din imobilul construcție și teren aferent identificat în C.F nr.51391,nr.cadastral 51391,51391-C1 Bistrița, plătind suma de **32.000,00 lei**.

Art.4. – Se însărcinează Primarul comunei Prundu Bârgăului să semneze în numele comunei, contractul de vânzare -cumpărare în formă autentică, la notar și să facă demersurile necesare pentru înscrierea în C.F. a cotei aferente din imobilul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre în favoarea comunei Prundu Bârgăului .

Art. 5. Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Prundu Bârgăului în şedinţa ordinară, cu respectarea prevederilor art. 139 alin.(2) din Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv cu un număr de 13 voturi "pentru", X "abtineri ,1 vot „împotrivă".

Art. 6. – Secretarul general al comunei Prundu Bârgăului , prin Compartimentul registratură, va comunica prezenta hotărâre:

- Instituţiei Prefectului judeţului Bistriţa-Năsăud;

- Primarului comunei Prundu Bârgăului .

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

GÎVAN DAN-ADRIAN

Contrasemnează

SECRETAR GENERAL ,

PINTILIE ANGELA

Vizat pentru control financiar preventiv
MOROŞAN ELENA –DELIA

Nr. 53
Din **20.08.2025**

ANEXA Nr. 1

la HCL Prundu Bârgăului nr. 53/20.06.2025

LISTĂ UAT-uri

care participă la achiziția imobilului situat în localitatea Bistrița, str. Turnului nr. 26, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea Funciară nr. 51391, compus din:

-imobil teren intravilan în suprafață de 1170 mp, din care 592 mp curți/construcții și 578 mp arabil;

-imobil construcție, suprafața construită la sol 194 mp, suprafața construită desfășurată 489,8 mp.

Nr. Crt.	Denumire UAT	Observații
1	**BRANIȘTEA**	
2	**BUDEȘTI**	
3	**BUDACU DE JOS**	
4	**CĂIANU MIC**	
5	**CICEU GIURGEȘTI**	
6	**CHIOCHIȘ**	
7	**COȘBUC**	
8	**CICEU-MIHĂIEȘTI**	
9	**DUMITRA**	
10	**DUMITRIȚA**	
11	**FELDRU**	
12	**GALAȚII BISTRIȚEI**	
13	**ILVA MICĂ**	
14	**ILVA MARE**	
15	**LECHINȚA**	
16	**LIVEZILE**	
17	**LUNCA ILVEI**	
18	**MAIERU**	
19	**MĂRIȘELU**	
20	**MĂGURA ILVEI**	
21	**MATEI**	
22	**MICEȘTII DE CÂMPIE**	
23	**MONOR**	
24	**NIMIGEA**	
25	**PARVA**	
26	**PETRU-RAREȘ**	
27	**POIANA ILVEI**	
28	**PRUNDU BÂRGĂULUI**	
29	**REBRIȘOARA**	
30	**RODNA**	
31	**ROMULI**	
32	**RUNCU SALVEI**	
33	**SALVA**	

34	**SÂNMIHAIU DE CÂMPIE**	
35	**ȘANȚ**	
36	**ȘIEU**	
37	**ȘIEUȚ**	
38	**ȘIEU-ODORHEI**	
39	**SILIVAȘU DE CÂMPIE**	
40	**ȘINTEREAG**	
41	**TÂRLIȘUA**	
42	**TIHA BÂRGĂULUI**	

Nota: Imobilele cladire și teren situate în localitatea Bistrița, str. Turnului nr. 26, județul Bistrița-Năsăud, înscrise în Cartea Funciară nr. 51391 ,care fac obiectul achiziției se va înscrie în C.F. în proprietatea u.a.t.-urilor mentionate mai sus ,în cotele aferente celor 42 de comune .

Descriere

Agentia Direkt Imobiliare propune spre inchiriere casa individuala situata in cartier Unirea . Imobilul este situat intr un complex de case noi cu acces securizat , are o suprafata utila de 120 mp , compusa din : living spatios cu iesire pe terasa , bale, bucatarie separata, iar la etaj 3 dormitoare , bale , balcon , hol. Teren aferent 300 mp , imprejmuit .

Mai puțin

Istoric și statistici

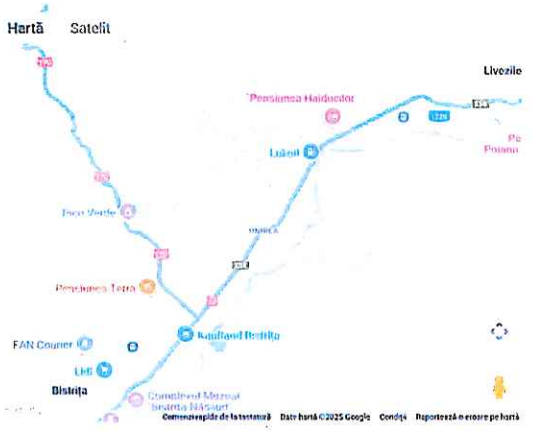
ID: 885701

Raportează

Ultima actualizare: 24.04.2025

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Despre agenție

Direkt Imobiliare
Agenție imobiliară
0741673372
bistrita, 420020, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-zona-unirea-IDBa71

ANEXĂ LA HCL
PRUNDU BÂRGĂULUI
Nr. 53 din 2008 2025

SC EVAL BIS SRL
Bistrița, str. Aleea Plopilor, Nr. 12, Jud. Bistrița-Năsăud
J06/238/2008, CUI 23414230
Cont: RO10BRDE060SV11931940600
Banca: BRD - GSG Sucursala Bistrița

SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008
Sediu: Bistrita, Strada Aleea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud
Membru Corporativ Anevar - Autorizatia nr. 0322
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat - Membru Titular EPI – ANEVAR, Legitimatie nr. 19089 valabila 2025
Contact: tel: 0749/013605, e-mail: evalbis2020@gmail.com

Raport nr. 79 din 30 Aprilie 2025

RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare:

CASA DE LOCUIT in regim de inaltime D+P+1E si

Teren Intravilan S_{total}= 1.170 mp

***Adresa Proprietatii Imobiliare*: municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud.**

Client:	Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania
Utilizator desemnat:	Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania
Proprietar:	NICULA MARIUS - RADU

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
30 Aprilie 2025

Scrisoare de Transmitere

catre,

Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform Contractului de Prestari Servicii nr. 67 din data de 28.04.2025, incheiat intre SC EVAL BIS SRL BISTRITA, reprezentata prin Evaluator Autorizat - Membru Titular EPI - Anevar - Bîrta Floarea si Clientul Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania, prin care a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare:

- ***CASA DE LOCUIT cu regim D+P+1E si Teren Intravilan St= 1.170 mp,***
- ***situata în municipiului Bistriţa, strada Turnului, nr. 26, Judeţul Bistriţa-Năsăud,***
- ***identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391, 51391-C1,***
- **proprietatea Dlui NICULA MARIUS - RADU,** ***cu titlu de mostenire, dobandita prin Succesiune, in baza Act Notarial nr. 21 din 30/06/2023 emis de Oltean Cristina.***

Scopul raportului de evaluare este oferirea de asistenta clientului: Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania cu privire la valoarea de piaţă a proprietatii imobiliare de tip Teren Intravilan cu S= 1.170 mp si Constructie: CASA DE LOCUIT cu regim D+P+1E, in vederea cumpararii.

Raportul de evaluare s-a intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediţia 2022, a Codului de Etica al profesiei de evaluator autorizat si cu metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 30.04.2025, inspecţia proprietăţii imobiliare a fost efectuata la data de 28.04.2025 de către Bîrta Floarea Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI, Legimitatie nr. 19089, valabila 2025.

Valoarea de Piaţă este estimată la data evaluării 30.04.2025 şi este o opinie asupra valorii.
Valoarea de Piata este valabilă numai pentru scopul precizat în raportul de evaluare.

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare evaluate de tip "*CASA DE LOCUIT cu regim de inaltime D+P+1E si Teren aferent S_{total}= 1.170 mp*", obtinuta în urma aplicării ***Abordarii prin Piata***, considerata cea mai adecvata, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare şi a informaţiilor pentru evaluare, este de:

270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei

Rezultatele evaluării şi concluzia asupra valorii: adecvarea, precizia, calitatea şi cantitatea informaţiilor sunt criteriile pe baza cărora s-a formulat opinia finală, clară şi fundamentată adecvat asupra valorii de piata.

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
30 Aprilie 2025

Oferta de Inchiriere nr. 5:

Casa individuala , zona Unirea

550 € /luna + Chirie 550 €

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Casă de închiriat

120m² 5 camere

Tip clădire:	singur în curte
Stare:	
Liber de la:	
Tip vânzător:	agenţie
Chirie:	550 €/luna
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informaţii suplimentare:	

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Material de construcţie:	cărămidă
Tip acoperis:	plat
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	fara

Parcelă şi împrejurimi

Suprafaţă teren (m²):	200 m²
Tip gard:	cărămidă
Tip acces:	asfaltat, pavat
Media:	electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă

Direkt Imobiliare
Direkt Imobiliare
0751 460 249

Despre agenție

ImobRapid
Agenție imobiliară
0757 367 974
B-ul General Grigore Balan, Nr 22, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-pe-un-nivel-zona-valea-ghinzistr-lacului-IDB5uV

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

Cuprins

Partea I - INTRODUCERE 5
1.1. Sinteza Raportului 5
1.2. Certificarea 6

Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1. Identificarea si Competenţa Evaluatorului 7
2.2. Identificarea Clientului 7
2.3. Identificarea Utilizatorilor desemnati 7
2.4. Identificarea Proprietăţii Imobiliare Evaluate 8
2.5. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite. Modalitati de plata) 9
2.6. Scopul Evaluării 9
2.7. Tipul Valorii 9
2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului 10
2.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora 10
2.10. Natura şi Sursa Informaţiilor pe care se bazează Evaluarea 11
2.11. Ipoteze semnificative şi Ipoteze Speciale semnificative 11
2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului) 13
2.13. Restricţii de Utilizare, Difuzare sau Publicare 13
2.14. Declaraţia Conformităţii cu SEV 14
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare 15

Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR 15
3.1. Descrierea Situaţiei Juridice 15
3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare 17
3.3. Descrierea Terenului 18
3.4. Descrierea Constructiei si Amenajarilor 18
3.5. Identificarea oricaror Bunuri Mobile sau elemente care nu sunt proprietati imobiliare 20
3.6. Istoricul Proprietăţii Imobiliare Subiect 20
3.7. Date privind Impozitele si Taxele Locale 20

Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 20
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii 21
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva) 22
4.3. Analiza Cererii 22
4.4. Analiza Ofertei Competitive 23

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI ANEVAR

4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta 26
4.6. Previziunea Absortiei Prorietatii Subiect in Piata 27

Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE 27
5.1. Cea Mai Buna Utilizare a Terenului Considerat a fi Liber 28
5.2. Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii Construite 30

Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE 31
6.1. Evaluarea Terenului Considerat a fi liber 31
6.2. Abordarea prin Piata 40
6.3. Abordarea prin Venit 47

Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 53
7.1. Analiza Rezultatelor 53
7.2. Concluzia asupra Valorii 54

ANEXE – Prezentare 55

- **Surse de informatii:**
  - **Anexa:** Fotografii proprietate imobiliara (interior si exterior)
  - **Anexa:** Comparabile utilizate (Oferte de vanzare Case de locuit)
  - **Anexa:** Comparabile utilizate (Oferte de inchiriere Case de Locuit)
  - **Anexa:** Comparabile utilizate (Oferte de vanzare terenuri)
  -

- **Acte de Proprietate**
  - Extras de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391 (teren intravilan S= 1.170 mp), nr. Cadastral: 51391-C1 (casa in regim de inaltime D+P+1E), eliberat de B.C.P.I. Bistrita sub nr. 59081 din 13.10.2023;
  - Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

Oferta de Inchiriere nr. 4:

Casa pe un nivel, Zona Valea Ghinzi(Str Lacului)

750 € /lună

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Casă de închiriat

120m² | 4 camere

Tip clădire:	singur în curte
Stare:	
Liber de la:	
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2021
Siguranță:	uși / ferestre blindate zona împrejmuita supraveghere video

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	500 m²
Împrejurimi:	padure lac
Tip gard:	metal
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă

Descriere

Oferim spre inchiriere Casa pe un nivel cu 500mp teren in Zona Valea Ghinzi pe Str Lacului. Imobilul are o suprafata de 132mp si este compus din: 3 dormitoare, 2 bai, hol, debara, bacatarie, living open space si teresa. Se inchiriaza mobilat si utilata. Preț 750€ + garantie + 50% comision agentie din valoarea primei chirii. Anunt publicat de ImobRapid.

Mai puțin

ID: 6859276

Raportează

Vasile Pavel
ImobRapid
0745 533 945

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 18.04.2025

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

ID: 8905674

ID în birou: vaunt_id_77857

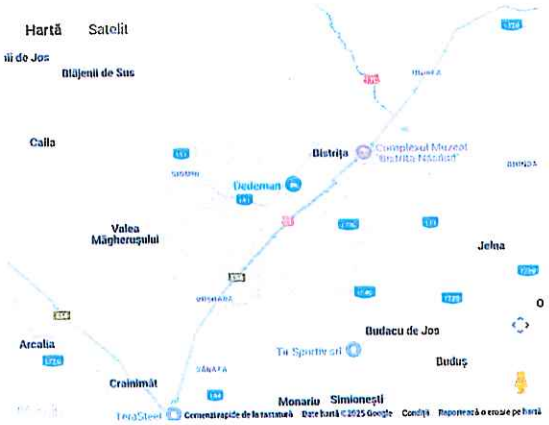
Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.04.2025

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Despre agenție

Bis Imobiliare
Agenție imobiliară
0712 284 676
Bistrita, str. Cerbului nr.15, 410444, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-dedeman-3-dormitoare-IDBmLU

Partea I – INTRODUCERE

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

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	CASA DE LOCUIT in regim de inaltime D+P+1E si Teren Intravilan S_{total}= 1.170 mp, identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391, 51391-C1.
Suprafete CASA de locuit D+P+1E:	Suprafata Construita la sol Casa de locuit D+P+1E Sc= 194,00 mp Suprafata Construita Desfasurata Casa de locuit D+P+1E Scd= 485,00 mp Suprafata Utila Totala Casa de locuit D+P+1E Su= 350,00 mp
Anul Construirii Casa D+P+1E (PIF):	2000
Adresa Proprietatii Imobiliare:	Municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud.
Client:	Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania
Utilizator Desemnat:	Filiala Judeteana Bistrita-Nasaud a Asociatiei Comunelor din Romania
Titularii Dreptului de Proprietate:	NICULA MARIUS - RADU, cu titlu de mostenire, dobandita prin Succesiune, in baza Act Notarial nr. 21 din 30/06/2023 emis de Oltean Cristina.
Evaluator Autorizat:	Bîrta Floarea, Membru Titular ANEVAR, Legitimatie nr. 19089 valabila 2025 Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI Contact tel: 0749/013605, e-mail: birta_florica@yahoo.com
Firma Membru Corporativ:	SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008 Sediu: Bistrita, Strada Aleea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud Membru Corporativ ANEVAR Autorizația nr. 0322 e-mail: evalbis2020@gmail.com
Data Evaluarii: **Data Inspectiei:** **Data Raportului:**	▪ 30 Aprilie 2025 ▪ 28 Aprilie 2025 ▪ 30 Aprilie 2025
Scopul Evaluarii:	∘ Estimarea **valorii de piață** pentru proprietatea imobiliara subiect de tip CASA DE LOCUIT D+P+1E si Teren aferent S= 1.170 mp.
Tipul Valorii:	∘ ***Valoarea de Piata.***
Dreptul de Proprietate Evaluat:	∘ A fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare.
Abordari Utilizate:	∘ Abordarea prin Venit. ∘ Abordarea prin Piata.
Sarcini Inregistrate:	∘ Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipoteze Speciale Semnificative:	∘ Nu sunt
Valoarea de Piata *estimata prin* Abordarea prin Piata:	∘ V_{piata} = **270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei**

1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara de tip: CASA DE LOCUIT in regim de inaltime D+P+1E si Teren Intravilan S= 1.170 mp, din municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnata BÎRTA FLOAREA, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, certific, dupa cele mai bune cunoştinţe ale mele, că:

- Afirmaţiile sustinute de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost infuentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectiva, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Nu sunt influentat de nicio constrangere legata de proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport de evaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul platit de catre client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimata, nu este conditionat de marimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusa, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 şi cu respectarea prevederilor legale in materie, a principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insoţită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor";
- Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date, considerate ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- La data intocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnata Bîrta Floarea este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR identificata prin Legitimatia nr. 19089 cu valabilitate 2025 pentru Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI si deţine Certificat privind Asigurarea colectiva de Răspundere Profesionala a evaluatorilor membri ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, emis de Allianz - Tiriac Asigurari SA.
- La data intocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnata Bîrta Floarea este colaborator/angajat in cadrul SC EVAL BIS SRL BISTRITA, Membru Corporativ nr. 0322 Anevar.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier şi nu am suferit condamnări pentru infracţiuni prevăzute de lege.

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
30 Aprilie 2025

Oferta de Inchiriere nr. 3:

Casa zona Dedeman 3 Dormitoare

600 € /lună

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Casă de închiriat

138m² | 4 camere

Tip clădire:	[illegible]
Stare:	[illegible]
Liber de la:	[illegible]
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	[illegible]
Tip încălzire:	[illegible]
Informații suplimentare:	[illegible]

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2009
Siguranță:	alarmă

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	600 m²
Media:	telefon, internet, apă curentă, gaz, electricitate, canalizare

Descriere

Oferim spre inchiriere casă moderna, situată intr-o zona frumoasa de case, in apropiere de Dedeman și Mall-ul nou, pe strada George Enescu.

Casa detine curte de 600m, cu loc pentru masini, foisor și spatiu verde.

Este formată din 3 dormitoare, dressing, 2 bai, balcon, bucatarie inchisa.

Utilata și mobilata.

Liberă pentru mutarea imediată.

Se percepe garantie.

VAUNT ID: 77857

Mai putin

ID: 9369355

Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 2.04.2025

Despre agenție

THE BRICKS LOFTS S.R.L.
Agenție imobiliară
0756 269 527
Piata Unirii 3, 420036, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-nchiriat-4-camere-3-bai-zona-centura-sud-IDDjoD

Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare* (EPI), Legitimaţie nr. 19089, valabilă 2025, domiciliata in municipiul Bistriţa, strada Mihai Viteazu, nr. 11, judetul Bistriţa-Năsăud, contact telefon: 0749/013605, e-mail: birta_florica@yahoo.com.

La data intocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnata Bîrta Floarea este colaborator/ angajat in cadrul SC EVAL BIS SRL BISTRITA, Membru Corporativ nr. 0322 Anevar, avand: C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008, Sediu: Bistrita, Strada Aleea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com.

In calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl intocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 şi cu respectarea principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar".

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valorii predeterminate, solicitare venită din partea clientului/utilizatorului desemnat si a proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnata BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin prezenta declar ca posed cunoştinţele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului (Clientilor)

Clientul este: FILIALA JUDETEANA BISTRITA NASAUD A ASOCIATIEI COMUNELOR DIN ROMANIA, cu sediu social in comuna Lechinta, sat Lechinta, nr. 509, judetul Bistrita - Nasaud, identificata cu CIF 326002942, IBAN: RO60BRDE060SV30773310600, tel contact: 0740/641878 (Andreea Man).

2.3. Identificarea Utilizatorilor Desemnati

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este:
FILIALA JUDETEANA BISTRITA NASAUD A ASOCIATIEI COMUNELOR DIN ROMANIA.

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către FILIALA JUDETEANA BISTRITA NASAUD A ASOCIATIEI COMUNELOR DIN ROMANIA, în calitate de client si utilizator desemnat şi conţine informaţii adecvate doar necesităţii acestuia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport de evaluare sau părţi din acesta, nici unei terţe părţi, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, şi nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părţilor în drept în cazul în care un terţ ar deţine şi utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar faţă de clientul si utilizatorul desemnat şi nu poate fi extinsă faţă de niciun terţ.

Declar că forma şi conţinutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităţiilor persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii incheiat intre evaluator şi client.

SOCIETATEA COMERCIALA EVALBIS S.R.L. 23414230 BISTRITA JUD. BN ROMANIA

2.4. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate.

In prezentul raport de evaluare a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare de tip:

- ***CASA DE LOCUIT cu regim D+P+1E si Teren Intravilan St= 1.170 mp,***
- ***situata în municipiului Bistriţa, strada Turnului, nr. 26, Judeţul Bistriţa-Năsăud,***
- ***identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391, 51391-C1,***
- ***proprietatea Dlui NICULA MARIUS - RADU, cu titlu de mostenire, dobandita prin Succesiune, in baza Act Notarial nr. 21 din 30/06/2023 emis de Oltean Cristina.***

Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobiliara sus mentionata si situatia reala din teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare si in documentele de proprietate anexate.

Identificare Casa de Locuit in regim D+P+1E si Teren Intravilan S= 1.170 mp
conform Google Maps
Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud

Strada Turnului 26 - Google Maps

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI Evaluator Autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI ANEVAR

Oferta de Inchiriere nr. 2:

Casa de inchiriat 4 camere , 3 bai , zona Centura Sud

850 € /lună

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Casă de închiriat

120m² 4 camere

Tip clădire:	
Stare:	
Liber de la:	
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	mobilier

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	2 etaje
Siguranță:	zona imprejmuita interfon

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	500 m²
Media:	cablu tv electricitate gaz internet canalizare apă curentă

Descriere

Vă oferim spre inchiriere o casă modernă perfectă pentru confortul și relaxarea dumneavoastră, situată intr-o zonă extrem de convenabilă, la doar câteva minute de Noul "OK Shopping Center" , complet mobilată si utilată , curte si grădina spațioasă , poarta automata si interfon . Detalii imobil: Suprafață utilă: 120 m Dormitoare: 3 camere spațioase, unul cu baie proprie Băi: 3 băi echipate cu finisaje de calitate Living: Un living luminos și primitor, ideal pentru momente de relaxare sau întâlniri cu familia și prietenii Bucătărie: Bucătărie separata , complet utilată, perfectă pentru gătit și socializat. Roof top: Terasă pe acoperiș cu vederi impresionante, ideală pentru relaxare sau petreceri intime Grădină: Curte proprie, un loc ideal pentru copii, petreceri in aer liber sau momente de liniște Locație: Centura Sud Preț: 850 € / luna plus TVA . Se percepe o luna in avans , o luna garanție iar comisionul agentiei este de 50% din valoarea unei chirii . Disponibilitate: Imediat! Nu rataţi ocazia de a locui într-un spaţiu modern, cu toate facilităţile la doar câţiva paşi de centrele comerciale din zonă! Pentru mai multe informaţii şi programări pentru vizionare nu ezitaţi sa ne contactaţi . -

THE BRICKS LOFTS S.R.L.
THE BRICKS LOFTS S.R.L.
0756 269 527

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI Evaluator Autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI ANEVAR

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.

Despre agenție

florin burnar
Agenție imobiliară
0756 911 260
Strada Frasinului nr 7, 420007, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-macon-viisoara-IDBNwi

Identificare Casa de Locuit in regim D+P+1E si Teren Intravilan S= 1.170 mp
conform Geoportal ANCPI
Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391, 51391-C1

https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html

2.5. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite)

Valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este exprimata in moneda LEI si EURO.

Cursul valutar utilizat este de 4,9775 lei/euro, valabil la data evaluarii 30.04.2025.

2.6. Scopul Evaluarii

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

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip Casa de Locuit in regim D+P+1E si Teren aferent S= 1.170 mp in vederea cumpararii.

In acest scop se va estima ***Valoarea de Piata*** pentru proprietatea imobiliara subiect constand din: Casa de Locuit cu regim de inaltime D+P+1E si Teren aferent S= 1.170 mp, situata in municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita – Nasaud.

2.7. Tipul Valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situaţia şi starea actuala a proprietăţii imobiliare, precum şi factorii de prudenţă necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea:

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

„Valoarea de Piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Valoarea este exprimata în moneda EURO si LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de catre client.

2.8. Data Evaluarii, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea Valorii de Piata s-a facut pentru data de *30.04.2025*, dată la care este valabilă şi concluzia privind valoarea estimata.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata la data de 28.04.2025.

Pentru confirmarea constatarilor cu ocazia inspectiei proprietatii subiect am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale amplasamentului, ale constructiei la interior si exterior si a vecinatatilor (a se vedea Anexa – Fotografii).

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 30.04.2025.

2.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

In vederea efectuarii raportului de evaluare, m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatarile cu privire la starea actuala a proprietatii imobiliare, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile edilitare. Mi s-a asigurat accesul fără restricţii, pentru a putea inspecta construcţia integral la interior si la exterior si a amplasamentului. De asemenea, colectarea şi documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricţionate.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Birta Floarea – Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, prin fotografierea constructiei, a vecinatatilor si zonei de amplasare la data de 28.04.2025.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziţie de către client şi a constatarilor cu ocazia inspecţiei în teren, in cazul prezent s-a efectuat inspecţia integrală a proprietaţii imobiliare, atât în interiorul cat şi la exteriorul acesteia.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele de proprietate prezentate de catre client. Informatiile furnizate sunt considerate a fi adevarate si corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piata numai informaţiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea şi altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Documentele de proprietate puse la dispozitia evaluatorului de catre client sunt urmatoarele, anexate in copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391 (teren intravilan S= 1.170 mp), nr. Cadastral: 51391-C1 (casa in regim de inaltime D+P+1E), eliberat de B.C.P.I. Bistrita sub nr. 59081 din 13.10.2023;

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect si studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre client, nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare imobiliare.

ANEXA: OFERTE DE INCHIRIERE CASE BISTRITA

Oferta de Inchiriere nr. 1:

Casa zona Macon Vilsoarai

800 € /lună

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Casă de închiriat

400m² 7 camere

Tip clădire:	
Stare:	
Liber de la:	
Tip vânzător:	agenţie
Chirie:	
Tip încălzire:	
Informaţii suplimentare:	

Parcelă şi împrejurimi

Suprafaţă teren (m²):	1500 m²

Descriere

Tera Estate oferă spre inchiriere casa in regim de inaltime D+P+M in suprafaţă de cca 400 mp pretabila pt spatiu de birouri,clinica ,grădiniţă etc .Imobilul dispune de toate utilităţile este împrejmuit liber de sarcini şi ocupabil imediat.

Preţul chiriei este de 800 euro /luna plus garanţii.

Mai puţin

ID: 9008432 Raportează

Florin Burnar
florin.burnar
0756 911 260

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 22.04.2025

Harta

Strada Drumul de Centura, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-individual-1864-mp-teren-zon-anvelo-mital-IDyXlx

S-au depus toate diligenţele pentru a mă documenta, am solicitat de la client informaţii legate de proprietatea imobiliară, am verificat şi sintetizat informaţiile primite şi cele colectate de pe piaţă, am aplicat abordarile adecvate scopului şi tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalitatile de aplicare a acestora, s-au facut având în vedere scopul evaluarii si stadiul actual al constructiei supuse evaluarii.

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

Nu au fost identificate limitari sau restricţii ale inspecţiei, investigaţiei şi/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.

2.10. Natura si Sursa Informatiilor Utilizate pe care se va baza Evaluarea

Informatiile utilizate care stau la baza elaborarii raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispozitie de catre client, fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Informatii dobandite la inspectia proprietatii imobiliare subiect, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Sursele de informatii utilizate:

- Informaţiile furnizate de către client care este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, geoportal ancpi;
- Informaţii colectate de pe piaţă, publicaţii online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agenţiilor imobiliare locale;
- Informatii furnizate de catre investitori, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.

2.11. Ipoteze semnificative si Ipoteze Speciale semnificative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.11.1. Ipoteze Semnificative:

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii de piata numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi se consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinta veridicitatii si acuratetei informatiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus ca proprietatea subiect se conformeaza tuturor reglementarilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie şi regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificata o non - conformitate, care a fost descrisa şi luata în considerare în prezentul raport.
- Constructia nu a fost expertizata detaliat. Nu am inspectat acele parti ale imobilului ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile si s-a presupus ca aceasta este in stare fizica prezentata in raport.
- Am preluat suprafetele constructiei şi a terenului din actele de proprietate şi informaţiile puse la dispozitie de client.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale constructiei si terenului aferent în momentul inspecţiei dar, se consideră să corespundă cu fapticul, cu documentele şi informaţiile puse la dispoziţie de catre client.
- Dacă nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune ca evaluatorul nu are cunoştintă asupra stării ascunse sau invizibile a imobilului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea imobilului. Se presupune că nu există astfel de conditii, dacă ele nu au fost observate, la data inspectiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării cladirilor, astfel de informatii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garantii explicite sau implicite în privinta stării în care se află constructia şi nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a prezentat în raportul de evaluare elemente descriptive, schite, fotografii ale constructiei, pentru a da o imagine cât mai completa asupra dimensiunilor şi starii acesteia.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile; Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piata toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la proprietatea de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Evaluarea nu trebuie considerata o garantie in sensul obtinerii valorii prezentate privind activele supuse evaluarii, desi valorile au fost fundamentate riguros pe baza experientiei noastre, a studiilor si informatiilor pe care le-am avut la dispozitie. Aceasta valoare trebuie considerata ca fiind "cea mai buna estimare", in conditiile si ipotezele expuse in raport.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcule eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport de evaluare îşi pot pierde valabilitatea.

Descriere

Bis Imobiliare oferă o casă superbă situată în Bistrita, lângă Anvelo Mital: Suprafata Utilafiind de 235 mp, Balcoane: 6 mp. avand 7 camere spaţioase şi două bai.
Teren: 1864 mp Intravilan Parcare: In curte plus garaj pentru două maşini.

Finisaje casa vila:

Confort: 1 Stare Interior: finisat Pereti: vopsea lavabila, faianta, Podea: parchet, gresie,Ferestre:lem si pvc,Usi de interior: lemn, pvc

Dotari casa:

Alte Dotari: terasa, gradina, debara, boxa la subsol, balcon,Contorizare: contor gaz, apometre,Dotari Imobil: spatii agrement, gradina, curte, acoperis,Tip Locatie: cartier,

CASA CU GRADINA DE VANZARE

Casa in regim P+E este compartimentata astfel:

Demisol/Parter

garaj - 34,28 mp camera - 11,17 mp baie - 3,01 mp hol - 8,06 mp doua beciuri - 12,74 + 5,81 mp camera tehnica (hidrofor) - 3,05 mp

Etaj :

living - 24,72 mp loc de luat masa - 8,66 mp bucatarie - 5,80 mp dormitor - 14,42 mp dormitor - 14,86 mp baie - 4,96 mp balcon - 5,83 mp

Casa detine si doua cladiri- anexe gospodaresti:

Anexa 1: cu 6 incaperi, cu suprafata totala de 48 mp Anexa 2 : cu 3 incaperi, cu suprafata totala de 30 mp

In curte sunt amenajate spatii de agrement: fantana arteziana, terasa dotata cu un cuptor-grill, spatii verzi cu trandafiri ,arbusti hibiscusi,iluminat de noaptea pe 12Volti , respectiv 24 Volti ,leagan- balansoar, adevarate oaze de relaxare, departe de agitatia orasului.Curtea si aleile de acces sunt pavate.

In fata casei, spre strada, este amenajata o gradina de legume, marginita de arbusti ornamentali si trandafiri , dar si o fantana.

In spatele casei exista o livada cu peste 200 de pomi fructiferi : gutui-livada 150 buc,peri prini, visini, nuci, ciresi, piersici, dud, dar si arbusti de strugurasi, agresi, aluni... De asemenea este amenajata si o vie pe stativ stanga-dreapta si una pe spalieri.

Toate sunt pe rod, suprafata totala fiind de 1864 mp, avand acces pe doua laturi, partea din fata casei la sosea asfaltata.

Casa este racordata la reteaua de curent trifazic, are toate utilitatile, inclusiv alimentare cu apa cu apa hidrofor.
Merită Vazuta

VAUNT ID: 55234

Mai putin ^

ID: 6551285

Raportează

ID in birou: vaunt_id_55234__17062..

Despre agenţie

Bis Imobiliare
Agenţie imobiliara
0712 284 676

Bistrita , str. Cerbului nr.15 , 410444, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 20.04.2025

Oferta de Vanzare nr. 5:

Casă Individuală // 1864 mp Teren// Zonă Anvelo Mital//

195 000 €

830 €/m²

Rata lunară de la 4.354 RON >

Strada Drumul de Centura, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Publicitate

Case de vânzare

235m² 7 camere

Tip clădire:	[illegible]
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	[illegible]
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	[illegible]
Tip încălzire:	sistem centralizat sobă centrală electrică centrala pe carbune
Informații suplimentare:	aer condiționat

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2003
Tip geamuri:	plastic
Siguranță:	uși / ferestre blindate

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	1864 m²
Media:	telefon internet cablu tv apă curentă gaz electricitate fosa septica canalizare

Ovidiu Pop
Bis Imobiliare
0712 289 881

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR • ROMÂNIA

SOCIETATEA COMERCIALĂ EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA BN NASAUD ROMANIA

- În prezentul raport de evaluare se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini, respectiv se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare.

2.11.2. Ipoteze Speciale Semnificative:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 (SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, *Ipoteze Semnificative si Ipoteze Speciale Semnificative*):

"O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării". Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

In realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ca ipoteze speciale semnificative.

2.12. Tipul Raportului (*Descrierea Raportului*)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul estimarii **valorii de piață** pentru proprietatea imobiliara subiect de tip CASA DE LOCUIT în regim D+P+1E si Teren aferent S= 1.170 mp, fiind un raport de tip explicativ (narativ).

Raportul de evaluare este structurat pe sapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole si anexe (conform Cuprins). In cadrul Capitolului Anexe, se regasesc in copie documentele de proprietate ale constructiei si terenului puse la dispozitie de client, fotografii ale constructiei si ale amplasamentului.

In vederea efectuarii raportului de evaluare s-a realizat inspectia integrala a proprietatii imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate al proprietatii imobiliare.

In cazul prezent, **Valoarea de Piață** pentru proprietatea imobiliara subiect, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, a fost estimată prin ***abordarea prin piata***.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu SEV 103 "*Raportare*" si cuprinde descrierea datelor, analizelor si informatiilor relevante, a ipotezelor si concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piata.

Fișele de calcul sunt prezentate în cadrul raportului de evaluare în capitolul sau subcapitolul destinat.

Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață pentru proprietatea imobiliara.

2.13. Restrictii de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru proprietar, clientul si utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și/sau atunci când proprietatea imobiliara a intrat în atentia unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR • ROMÂNIA

Consimţământul scris al evaluatorului trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia proprietarului, clientului şi utilizatorului desemnat sau a altor destinatari ai evaluării, daca au fost precizaţi în raport.

Consimţământul scris şi aprobarea evaluatorului trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (in totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât proprietarii, clientul şi utilizatorul desemnat sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare, inchiriere sau alte mijloace.

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

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Valoarea de Piata estimata este valabila la data evaluarii şi atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot avea o evoluţie în timp ascendentă sau descendentă, evoluţie condiţionată de datele pieţei (cerere-ofertă, inflaţie, cursuri valutare). Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

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

Valoarea de Piata estimata in prezentul raport se aplica integral proprietatii imobiliare subiect si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru proprietarul, clientul si utilizatorul desemnat.

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

2.14. Declararea Conformitatii cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediţia 2022, cu normele şi metodologia recomandată, scopul evaluării fiind estimarea valorii de piaţă a proprietatii imobiliare subiect.

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

Standarde Generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

Descriere

Blitz va invita sa descoperiti o zona superba, o oaza de liniste si o oportunitate excelenta de achizitionare a unei case deosebite in zona Subcetate, care imbina confortul modern cu eleganta traditionala.
Descriere:
- Suprafaţă teren: 700 mp/ curte individuala.
- Suprafata casa: 260 mp, din care suprafata utila 230 mp. Constructia este realizata din caramida, izolata la exterior cu polistiren, acoperis din tigla Lindab (certificat de garantie).
- Dispunere pe doua nivele, si un pod luminos care poate fi amenajat ca mansarda.
- Finisaje superioare şi dotări moderne.

Interior:
Compartimentare funcţională cu spatii generoase si luminoase, conectate printr-o scara interioara:
Parter: holuri acces, bucătărie, sufragerie cu spaţiu pentru luat masa, camera mica (birou), cameră tehnică/depozitare, baie, triplu acces spre terasa.
- In partea din spate exista o bucatarie de vara si beci.
Etaj 1: hol spatios, 2 bai, 3 dormitoare din care unul cu baie proprie, un dressing. Fiecare camera are balcon propriu.

Exterior:
- Terasă exterioară spatioasa cu vedere panoramică către grădină şi partea inferioară a cartierului.
- Garaj alipit cu suprafata de 46 mp, care asigura parcare pentru 2 autoturisme şi spaţiu dedicat depozitării uneltelor şi sculelor.
- Foisor cu spaţiu amenajat pentru luat masa si grătar
- Curte complet închisă, accesibilă prin porti automatizate.
- Curte amenajată peisagistic, cu pavaj pentru acces auto şi alei pietonale.
- Peisagistică de înaltă calitate, arbuşti ornamentali, gazon, trandafiri şi mini grădină cu flori si pomi fructiferi, vita de vie, sistem pentru recoltarea apelor pluviale pentru utilizare în irigare.

Facilităţi:
- Utilităţi complete.
- Incalzire prin centrala termica.

Cod ofertă / ID BLITZ: P101516

Mai puţin

ID: 6576211

ID la birou: P101516

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 9.04.2025

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vila-teren-7-ari-zona-linistita-subcetate-IDzZ3Z

Oferta de Vanzare nr. 4:

Casa/vila, teren 7 ari, zona linistita Subcetate

280 000 €

1 217 €/m²

Rata lunară de la 6.252 RON >

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Publicitate

Case de vânzare

230m² 5 camere

Tip clădire:	singur in curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	2025-04-09
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	
Tip încălzire:	
Informații suplimentare:	garaj

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2002
Material de construcție:	beton

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	700 m²

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Despre agenție

BLITZ
Agenție imobiliară
0264 333 777
Piata 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

2.15. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "*Verificarea evaluarii*", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situatiei Juridice:

Evaluatorul a efectuat investigații legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara in cele ce urmeaza:

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

Nr. cerere	59081
Ziua	13
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare 1001593345

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51391 Bistrița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51391	Din acte: 1.170 Masurata: 1.171	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51391-C1	Loc. Bistrita, Str Turnului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:194 mp; Casa in regim de inaltime D+P+1E alctuita din: -la demisol: opt beciuri, garaj. -la parter: living room cu scara interioara, camera de zi, bucatarie, loc de luat masa, SAS, 2 bai, centrala termica, dormitor, birou, terasa. - la etaj: 3 dormitoare, baie, hol, garderoba, terasa, logie.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38780 / 03/07/2023		
Act Notarial nr. 21, din 30/06/2023 emis de Oltean Cristina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) **NICULA MARIUS-RADU**	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) **NICULA MARIUS-RADU**	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

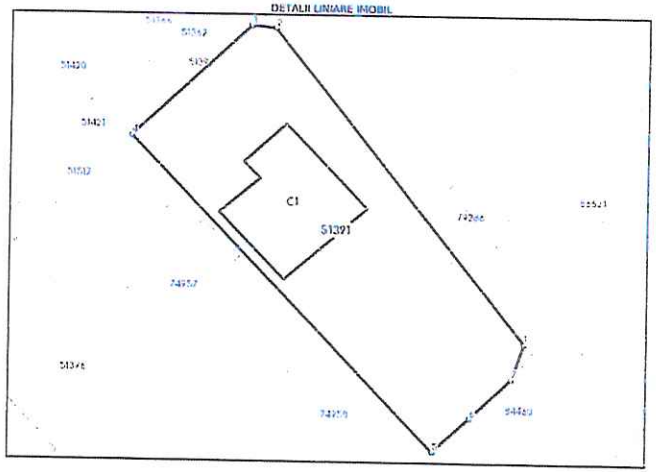
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51391	Din acte: 1.170 Masurata: 1.171	

* 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	curti constructii	DA	1.170	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51391-C1	construcții de locuințe	194	Cu acte	S. construita la sol:194 mp. Casa in regim de inaltime D+P+1E alcuita din: -la demisol: opt beciuri, garaj. -la parter: living room cu scara interioara, camera de zi, bucatarie, loc de luat masa, SAS, 2 bai, centrala termica, dormitor, birou, terasa. - la etaj: 3 dormitoare, baie, hol, garderoba, terasa, logie.

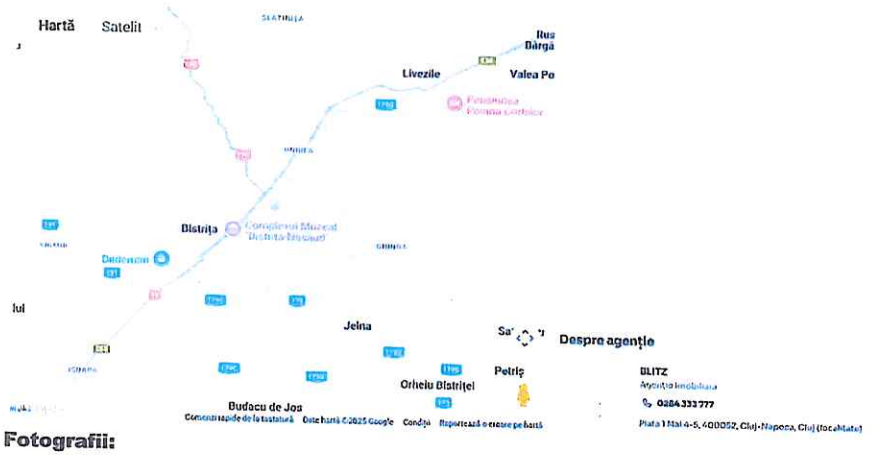
Proprietatea imobiliara subiect este analizata in ipoteza ca fiind o proprietate cu o situație juridică clară, libera de sarcini, titlul de proprietate poate fi transferat.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a documentelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile si documentele de proprietate furnizate de către client și au fost preluate si prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor furnizate de catre client.

In consecinta, situatia reala constatata cu ocazia inspectiei in teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu documentele de proprietate, anexate.



Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-6-camere-280-mp-zona-est-IDbdfia

Oferta de Vanzare nr. 3:

Casa, 6 camere, 280 mp, zona Est

267 900 €

957 €/m²

Rata lunară de la 5.982 RON >

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Publicitate

Case de vânzare

280m² 6 camere

Tip clădire:	singur în curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	2025-04-25
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	
Tip încălzire:	
Informații suplimentare:	

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2009
Material de construcție:	cărămidă cu goluri

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	1200 m²
Media:	cablu tv, gaz, electricitate, canalizare

Descriere

Blitz ofera spre vanzare in exclusivitate o casa situata pe valea ghinzii, Casa este construita din BCA,acoperita cu tigla,compusa din 5 camere,2 bal,bucatarie open space, ,terenul aferent este de 1200mp,racordata la gaze,apa,electricitate,casa se vinde la stadiul de mobilat/utilat .

Cod ofertă / ID BLITZ: P102809

ID: 9389724

ID în birou: P102809

Raportează

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

SOCIETATEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI

SOCIETATEA COMERCIALĂ EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRIȚA BIS. NAȚ.

3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare

Date despre Aria de Piata

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăţi imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăţi comparabile sau similare într-o concurenţă eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potenţialilor cumpărători.

Proprietatea imobiliara subiect este situată în municipiul Bistriţa, strada Turnului, nr. 26, în zona mediana preponderent rezidentiala, denumită şi zona "Andrei Muresanu – Peste Linie", din judeţul Bistriţa-Năsăud.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Bistrita, pentru proprietati rezidentiale unifamiliale cu terenuri aferente, din zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.

Date despre Oras

Bistriţa este municipiul de reşedinţa al judeţului Bistriţa-Năsăud, cu o populaţie de aproximativ 75.000 locuitori, ocupă o suprafaţă de 14.547 ha, format din Bistriţa (reşedinţa) si localităţile componente Ghinda, Sărata, Sigmir, Slătiniţa, Unirea şi Viişoara.

Municipiul Bistriţa este situat in nord-estul Podişului Transilvanici, este străbatut de Drumul European E58 (DN17) care face legătura între Transilvania şi Moldova. Distanţa faţă de intrările principale în Municipiul Bistriţa este de aproximativ 2.5 km, atât intrarea dinspre Cluj-Napoca, Târgu-Mureş cât şi dispre Vatra Dornei. Distanţa din municipiul Bistriţa până în muncipiul Cluj-Napoca este de aproximativ 120 km, municipiul Vatra Dornei se află la distanţa de 80 km iar oraşul Năsăud se află la 18 km distanţă.

Activităţile economice principale ale municipiului Bistriţa sunt: industria constructoare de maşini, industria lemnului, producţia de acumulatori auto, industria textilă, producţie şi prestări servicii.

Date despre Localizare, Vecinatati

Proprietatea Imobiliara subiect este amplasata in municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud, denumit Cartierul „Andrei Muresanu – Peste Linie".

Zona de amplasare a proprietăţii imobiliare supuse evaluarii este considerată ca fiind o zonă mediana a municipiului Bistriţa. Cartierul este predominant format din case de locuit in regim de inaltime de pana la P+2E, precum si cladiri cu activitati comerciale, medicale, servicii la strada cu caracter principal, respectiv la strada Subcetate.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Bistriţa, în zonă mai există putine activităţi noi de construcţie, procentul de teren liber/viran fiind mic.

Strada Turnului este o strada de tip secundar, cu una banda pe sensul de circulatie, strada ce se conecteaza la strada Turnului, atât în sensul de mers catre centrul municipiului Bistrita, cat si in sensul de mers către Drumul de Centura al municipiului Bistrita.

Vecinatati reprezentative: Sediu Fan Curier, Oficiul Vamal Bistrita Nasaud, Clinica HardMed, etc.

SOCIETATEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI

3.3. Descrierea Terenului:

Terenul in suprafaţa totala de 1.170 mp (din acte) şi 1.171 mp (masurata), se află în intravilanul municipiului Bistriţa, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud, identificat in Extrasul CF nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2+M, in afara zonei protejate, conform Regulament Local de Urbanism al municipiului Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

Topografia terenului este plana, forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara.

Amplasamentul beneficiaza de racordarea si bransarea la utilităţile principale din retelele stradale (energie electrica, apa, canal, gaz).

Proprietatea subiect de tip teren intravilan in suprafata totala de 1.170 mp, este ocupata partial de o construcţie de tip Casa de locuit in regim D+P+1E, avand o suprafata construita la sol de 194,00 mp (nr. Cad: 53191-C1), iar terenul liber de constructii este amenajat ca si cai de acces auto si pietonale pavate, parcare pietruita si spatii verzi.

Terenul in suprafata totala de 1.170 mp este împrejmuit integral:

- La strada Turnului cu gard din soclu si stalpi de beton cu plase si porti de acces auto si pietonal din fier.
- La strada George Baritiu, strada Vulturilor si pe latura sud - vestica cu gard din soclu si stalpi de beton cu panouri din lemn.

Terenul intravilan in suprafata totala de 1.170 mp beneficiaza de acces direct din:
- strada Turnului, strada publica asfaltata, avand un front stradal de 24,22 ml.
- strada George Baritiu, strada publica pietruita, avand un front stradal de 52,53 ml.
- strada Vulturilor, strada publica pietruita, avand un front stradal de 18,81 ml.

Tinand cont de faptul ca amplasamentul in suprafata totala de 1.170 mp beneficiaza de accesul direct la 3 strazi, se considera ca există teren în exces in suprafata de cca. 600 mp, care are potenţialul de a fi vândut separat, iar diferenta suprafata de 570 mp este necesara pentru a susţine utilizarea existentă a constructiei pe amplasament.

3.4. Descrierea Constructiei si Amenajarilor:

Descrierea Constructiei: Casa de Locuit in regim D+P+1E

Casa de Locuit in regim D+P+1E, identificata in Extrasul CF nr. 53191 Bistrita, nr. Cadastral: 53191-C1, a fost edificata cu acte in perioada anilor 2000 si cu reparatii curente pe parcursul anilor.

Conform documentelor puse la dispoziţie de catre client, Casa de Locuit in regim D+P+1E analizata, are urmatoarea componenta si suprafete:

- ***Demisol:*** opt beciuri, garaj;
- ***Parter***: living room cu scara interioara, camera de zi, bucatarie, loc de luat masa, SAS, 2 bai, centrala termica, dormitor, birou, terasa;
- ***Etaj***: 3 dormitoare, baie, hol, garderoba, terasa, logie;

Suprafata construita la sol Sc= 194 mp.

Suprafata construita desfasurata Scd= 485 mp.

Suprafata utila totala Su= 350 mp.

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-bistrita-IDDsPH

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	1163 m²
Localizare:	urbana
Tip gard:	metal
Tip acces:	pavat
Media:	cablu tv electricitate gaz internet telefon canalizare apă curentă

Descriere

Casa situata in Bistrita, iesirea spre Unirea, pe o strada linistita, fara trafic, este compusa din subsol, parter, etaj si pod.

Compartimentarea contine la parter: hol intrare, bucatarie, living, loc de luat masa, birou, baie, garaj, camara. La etaj: 4 dormitoare, 2 bai. La subsol: Spatiu tehnic si de depozitare.

Constructia este din caramida cu tamplarie PVC 5 camere, parchet, usi interioare din lemn, centrala termica gaz.

Un element important il constituie terasa generoasa, orientata spre sud ce se deschide catre gradina amenajata cu gazon, pomi fructiferi, arbori decorativi si flori. Dispune de sistem de irigare, drenaj, foisor cu gratar si magazie depozitare.

Casa se vinde partial mobilata.

Mai puțin

ID: 9405629

Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 20.04.2025

Hartă Satelit

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ EVAL BIS S.R.L. 23415230 BISTRIȚA

Caracteristici Tehnico – Constructive: Descriere Casa de Locuit in regim D+P+1E

1. DATE DE IDENTIFICARE		
Amplasament	municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud	
Data PIF (an construire)	2000	
Modernizare	Reparatii curente pe parcursul anilor	
2. CARACTERISTICI TEHNICE		
Utilizare actuala	**Spatii Arhivare si Spatii Birouri**	
Regim de inaltime	Demisol + Parter + 1 Etaj	
	Specificatie	**Descriere caracteristici**
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie	radier general din beton armat
	Structura	ziduri din beton armat la demisol + stalpi si grinzi din beton armat la parter si etaj
	Plansee	beton armat peste demisol si parter si grinzi de lemn peste etaj
	Inchideri perimetrale	beton la demisol si zidarie caramida la parter si etaj
	Compartimentari interioare	beton la demisol si zidarie caramida la parter si etaj
	Acoperis	sarpanta din lemn
	Invelitoare	tigla profilata
	Pardoseli	ciment sclivisit la demisol partial; gresie la demisol partial, gresie + parchet laminat la parter si etaj
	Finisaje interioare	Medii: peretii si tavanele incaperilor cu tencuieli driscuite, gletuite fin si zugraveli lavabile; peretii placati partial cu faianta in bucatarie si bai
	Timplarie exterioara:	partial usi exterioare si ferestre cu tocuri din lemn si cu geamuri termopan; partial usi exterioare si ferestre din profile PVC si cu geamuri termopan;
	Timplarie interioara:	usi cu tocuri si rame din lemn cu geamuri mate
	Finisaje exterioare	tip termosistem de 5 cm si tencuiala decorativa la fatada
Instalatii functionale	Electrice	instalatia electrica interioara este de tip ingropata sub tencuiala si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. Corpuri de iluminat sunt de tip lustre si aplice
	Termice	instalatie incalzire centrala cu traseu tevi si corpuri statice calorifere din otel de tip panouri si echipament centrala termica proprie pe gaz + semineu pe lemne
	Apa, canalizare, Sanitare	racord la retelele de apa - canalizare urbane; obiecte sanitare in bucatarie (chiuveta inox si baterie amestec), in baile de la parter si etaj (cada + lavoar + wc si

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BIRTA FLOAREA
Legitimația Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

		cuva dus + lavoar + wc), in grupul sanitar improvizat de la demisol (chiuveta + wc)	
	Instalatii gaze	branşamentul la gaz metan se realizeaza prin teava metalica si alimenteaza aragazul si echipamentul centralei termice.	

La data inspectiei proprietatii, trebuie mentionat faptul ca constructia de tip casa unifamiliala in regim D+P+1E analizata se afla intr-o stare tehnica generala relativ buna (a se vedea Anexa Fotografii).

Cu ocazia inspectiei proprietatii, a constatarilor din teren si a informatiilor furnizate de catre actualul utilizatorul actual al cladirii, exista unele defectiuni ale instalatiilor electrice, sanitare si de incalzire, degradari ale tamplariei exterioare si ale termosistemului cladirii care cauzeaza pierderi semnificative de caldura.

3.5. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Cu ocazia inspectiei in teren, constructia de tip casa in regim D+P+1E s-a gasit complet mobilata şi utilata cu mobilier de tip administrativ (birouri).

Casa de locuit a fost evaluata in ipoteza ca fiind libera, nemobilata si neutilata.

3.6. Istoricul Proprietati Imobiliare Subiect (vanzari anterioare, oferte sau cereri curente).

Conform documentelor puse la dispoziţie de client, istoricul proprietatii imobiliare subiect se prezinta astfel:

Proprietatea imobiliara subiect compusa din teren intravilan cu suprafaţa totala de 1.170 mp impreuna cu constructia de tip casa D+P+1E existenta pe amplasament, a fost dobandita de catre actualul proprietar NICULA MARIUS - RADU, astfel:

- intabulare, drept de proprietate mostenire, dobândit prin Succesiune, *cota actuala 1/1*, în baza Act Notarial nr. 21 din 30/06/2023, emis de Oltean Cristina.

Nu se cunosc alte informatii si tranzacţii referitoare la această proprietate imobiliară.

3.7. Date privind Impozitele şi Taxele Locale

Nu se cunosc.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

Oferta de Vanzare nr. 2:

Casa de vanzare Bistrita

350 000 €

1 400 €/m²

Rata lunară de la 7.816 RON

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Case de vânzare

250m² 6 camere

Tip clădire:	singur în curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	
Tip vânzător:	privat
Chirie:	
Tip încălzire:	sominou centrală pe gaz
Informații suplimentare:	garaj aer condiționat mansardă beci

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	2010
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	utilizabilă
Siguranță:	zona imprejmuita interfon

Larisa
Anunț proprietar
0753 817 387

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-universitatea-babe-bolyai-bistria-IDAk08

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

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

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

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

Analiza pieţei este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (*analiza cererii*), pentru a determina conformarea pieţei pentru proprietatea analizată (*analiza ofertei*) şi pentru a studia modul în care interacţiunea dintre cerere şi ofertă afecteaza valoarea proprietăţii subiect (*analiza echilibrului*). Analiza pieţei pune bazele determinării *celei mai bune utilizări a unei proprietăţi imobiliare* şi totodată, furnizează informaţii importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situaţia economico-socială şi dezvoltarea urbanistică a zonei şi subzonei, populaţia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

In analiza pieţei se ţine seama de cei patru factori economici interdependenti care creează valoarea proprietăţii imobiliare: ***utilitatea***, ***raritatea***, ***dorinţa*** si ***puterea efectivă de cumpărare***.

Interactiunea complexa a celor patru factori care creeaza valoarea este reflectata in principiul economic fundamental, ***cererea*** si ***oferta***.

Analiza de piata a proprietatii imobiliare evaluate s-a realizat utilizand procesul in sase pasi:

4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii

În cazul proprietăţii imobiliare evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidential situata in municipiului Bistriţa, strada Turnului, nr. 26, Judeţul Bistriţa-Năsăud, compusa din: Teren in suprafata totala de 1.170 mp si Casa de locuit de tip D+P+1E, cu amenajări, finisaje, utilităţi si dotari medii, cu suprafaţă utilă utila mare si care nu mai corespunde cu cerintele pietei actuale din punct de vedere al dimensiunii, compartimentarii, functionalitatii si amenajarilor. Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliara subiect este situată in zona mediana a municipiului Bistrita, într-o zona in care predomina casele unifamiliale individuale in regim de inaltime P+E, P+2E,

precum si cladiri cu utilizare mixta la strazile cu caracter principal, proprietate cu o situaţie juridică clară si libera de sarcini.

4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitive)

In cazul proprietatii imobiliare subiect, teren cu suprafata de 1.170 mp si casa de locuit de tip D+P+1E, am analizat piata specifica a terenurilor cu case unifamiliale de dimensiune medie si mare, construite în perioada anilor 2000 - 2010, amplasate in acelasi cartier de locuinte si in cartiere considerate similare, precum si a terenurilor libere si disponibile pentru dezvoltari similare, amplasate in acelasi cartier de locuinte si in cartiere similare.

In cazul proprietăţii imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piaţă, având aceeaşi cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect, repectiv oferte de vanzari de case unifamiliale de tip D+P+E, S+P+E, D+P+M, P+E+M, cu terenuri aferente de cca. 700 mp, 1.000 mp, 1163 mp, 1.200 mp, 1.864 mp, oferte de inchirieri de case unifamiliale de tip Parter, P+E+M, P+E cu terenuri aferente de cca. 200 mp, 500 mp, 600 mp, 1.500 mp si oferte de vanzari de terenuri libere cu suprafate cuprinse intre 504 mp – 2.350 mp.

Aria de piaţă din care se vor utiliza proprietatile comparabile sunt cartiere similare cu cel de amlasare al proprietatii subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Bistriţa.

Am analizat amănunţit piaţa specifică a proprietăţii imobiliare subiect, unde am găsit un numar considerat sufiecient de oferte de proprietăţi comparabile, precum şi detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piaţă a proprietăţii subiect.

Prin urmare, aria pieţei şi aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale, diferenţele fiind în funcţie de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, forma, accesul la strada, utilităţi pentru terenuri si suprafata, amenajări, finisaje, utilităţi si dotari pentru casele de locuit.

4.3. Analiza Cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate faţă de care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

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

Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa.

Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Chiar dacă creşterea cererii de apartamente va încetini, cererea pentru terenuri libere şi locuinţele unifamiliale se va menţine ridicată, ca efect al preferinţelor cumpărătorilor pentru zone rezidenţiale liniştite.

Războiul din Ucraina şi inflaţia au făcut ca românii să prefere să mai aştepte atunci când vor să cumpere o locuinţă. Preţurile par ţinute sus în mod artificial, inclusiv prin anunţuri false sau „umflate" pe site-urile de specialitate.

ANEXA: OFERTE DE VANZARE CASE BISTRITA

Oferta de Vanzare nr. 1:

Casa zona Universitatea Babeş-Bolyai Bistriţa

255 000 €

850 €/m²

Rata lunară de la 5.694 RON >

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Case de vânzare

300m² 4 camere

Tip clădire:	[illegible]
Stare:	[illegible]
Tip proprietate:	locuinţă utilizată
Liber de la:	[illegible]
Tip vânzător:	agenţie
Chirie:	[illegible]
Tip încălzire:	[illegible]
Informaţii suplimentare:	[illegible]
Suprafaţă teren (m²):	1000 m²

Descriere

Casa de vanzare aflata in zona rezidentiala de case, aproape de centrul orasului si in acelasi timp o oaza de liniste si verdeata.Casa dispune de toate utilitatile este compusa pe trei nivele, izolata cu polistiren pt reducerea costurilor incalzire:(finanţare pentru programul de instalare panouri fotovoltaice aprobat)
-demisol 101mp: bucatarie, uscator, crama vinuri, fantana pt asigurarea umiditatii alimentelor si udarea gradinii, baie, CT, camara alimente, garaj, dresing (sau se poate amenaja camera sport sau dormitor, etc), hol mare
-parter 88mp: living cu iesire pe terasa acoperita cu suprat utila 28mp si iestre in gradina, birou, bucatarie, baie, hol
-etaj 86mp:3 dormitoare, 2 terase, baie, scari interioare, 2 dresinguri , (din care unul se poate transforma in bale matrimoniala, prevazuta cu instalatii), hol
-pod pt depozitare,60mp, care se poate mansarda
-gradina cu 80 pomi fructiferi din care 16 ciresi, visini, gutui, meri, peri, prunicaisi, zmeura, coacaze, alunii, capsuni, un rai al florilor in fiecare anotimp de la lalele , narcise, zambile, irisi, crini, hortensii, muscari, trandafiri, crizanteme, etc

Terenul este in suprafaţă totală de 1000 mp .

Pretul este de 255.000 euro

Mai puţin ^

ID: 8656696 Raportează

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 28.04.2025

Florin Durnar
florin durnar
0756 911 260

Harta

Drumul Dumitrei Vechi, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Despre agenție

ImobRapid
Agenție imobiliară
0767 367 974
B-ul General Grigore Balan, Nr 22, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/590-mp-teren-intravilan-mun-bistrita-str-constantin-brancoveanu-IDDBbQ

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcţii rezidentiale unifamiliale si colective din zonele centrale si mediane care au ajuns şi la preţuri de peste 150 Euro/mp, potenţialii cumpărători au început să se îndrepte spre construcţii noi de case cu suprafeţe utile de aproximativ 100-150 mp situate in zonele periferice ale oraşului Bistrita, respectiv spre Cartierele Unirea, Viisoara, Subcetate, Valea Rusului, Sigmir, Valea Budacului, Valea Ghinzii, Valea Jelnei, Drumul Tarpiului.

Concluzia este că exista cerere pentru terenuri pretabile pentru case unifamiliale in zonele mediane si periferice ale oraşului Bistrita, terenuri cu suprafeţe cuprinse intre 500-1000 mp, la fel pentru case de locuit cu suprafeţe de 100-150 mp în zonele prezentate mai sus. Casele de locuit cu suprafete mai mari de 200 mp sunt mai greu tranzactionate.

4.4. Analiza Ofertei Competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influenţată de utilitate şi limitată de raritate, iar dorinţa afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare creşte, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide şi se creează o cerere datorată pieţei, ceea ce va duce la creşterea ofertei.

4.4.1. Analiza Ofertei – Vanzari de Terenuri si Case unifamiliale

Aria de piaţă din care se vor utiliza proprietatile comparabile expuse spre vanzare este zona Universitatea Babes Bolyai, Cartier Unirea, zona Valea Ghinzii, zona Subcetate, zona Anvelo Mital, cartiere considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Bistriţa.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

In studiul analizei ofertei competitive de proprietăţi comparabile cu cea subiect, a fost întocmită Fişă de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piaţă pentru vanzari terenuri si case unifamiliale:

Fisa Colectare Informatii de Piata: Proprietati imobiliare de tip Case unifamiliale oferite spre vanzare la data evaluarii in municipiul Bistrita

Nr. crt.	Data anunt	Localizare	Tip	An PIF	Suprafata teren	Suprafata casa	PRET Euro	Telefon contact	Link
1.	Aprilie 2025	BISTRITA, zona Universitatea Babes Bolyai	Casa de Locuit in regim D+P+E+Pod	2000	S_{teren}= 1.000 mp	S_{casa}= 300 mp	255.000 Euro (Pret oferta)	0756/ 911260 Agentie	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-universitatea-babes-bolyai-bistria-IDAlt6
2.	Aprilie 2025	BISTRITA, iesire spre Unirea	Casa de Locuit in regim S+P+E+Pod	2010	S_{teren}= 1.163 mp	S_{casa}= 250 mp	350.000 Euro (Pret oferta)	0753/ 817387 Proprietar	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-bistrita-IDDoPH
3.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Valea Ghinzii	Casa de Locuit in regim S+P+E	2009	S_{teren}= 1.200 mp	S_{casa}= 280 mp	267.900 Euro (Pret oferta)	0264/ 333777 Agentia	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-6-camere-280-mp-zona-est-

								Imobiliara Blitz Romania	IDDoHi
4.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Subcetate	Casa de Locuit in regim P+E+Pod	2002	S_{teren}= 700 mp	S_{casa}= 230 mp	*280.000 Euro* (Pret oferta)	0264/ 333777 Agentia Imobiliara Blitz Romania	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vila-teren-7-ari-zona-linistita-subcetate-IDzZ3/
5.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Anvelo Mital	Casa de Locuit in regim D+P+E	2003	S_{teren}= 1.864 mp	S_{casa}= 235 mp	*195.000 Euro* (Pret oferta)	0712/ 289881 Agentia Imobiliara Bis Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-individual-1864-mp-teren-zon-anvelo-mital-IDyXIs

Ofertele de vanzare pentru proprietati comparabile de tip Case unifamiliale la data evaluarii - Comparabilele sintetizate în Tabelul Fişa de colectare informatii de piata sunt prezentate detaliat in cadrul *Anexei – Oferte de vanzare Terenuri si Case Unifamiliale.*

S-au găsit ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialiate de pe piata locala un numar mai mare de terenuri cu case unifamiliale, 5 dintre ele fiind relevante în comparaţie cu proprietatea imobiliară subiect.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafeţele între 700 mp – 1.864 mp si case unifamiliale cu suprafetele utile intre 250 mp – 300 mp, construite in perioada anilor 2000 - 2010, se încadrează în jurul valorilor de 195.000 euro - 350.000 euro, diferenţele fiind în funcţie de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, forma, accesul la strada, utilităţi pentru terenuri si suprafata, anul construirii, amenajări, anexe, finisaje, utilităţi si dotari pentru casele de locuit.

4.4.2. Analiza Ofertei – Inchirieri Case unifamiliale cu Terenuri

Aria de piaţă din care se vor utiliza proprietatile comparabile expuse spre vanzare este zona Macon Viisoara, zona Centura Sud, zona Dedeman, zona Valea Ghinzii (strada Lacului), zona Unirea, cartiere considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Bistriţa.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

In studiul analizei ofertei competitive de proprietăţi comparabile cu cea subiect, a fost întocmită Fişă de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piaţă pentru inchirieri de terenuri si case unifamiliale:

Fisa Colectare Informatii de Piata: Proprietati imobiliare de tip Case unifamiliale oferite spre inchiriere la data evaluarii in municipiul Bistrita

Nr. crt.	*Data anunt*	*Localizare*	*Tip*	*An PIF*	*Suprafata teren*	*Suprafata casa*	*PRET Euro/luna*	*Telefon contact*	*Link*
1.	Aprilie 2025	BISTRITA, zona Macon - Viisoara	Casa de Locuit in regim D+P+M	2000	S_{teren}= 1.500 mp	S_{casa}= 400 mp	*800 Euro/luna* (Pret oferta)	0756/ 911260 Agentie	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-macon-viisoara-IDHNwi
2.	Aprilie 2025	BISTRITA, zona Centura Sud	Casa de Locuit in regim P+E	2020	S_{teren}= 500 mp	S_{casa}= 120 mp	*850 Euro/luna* (Pret oferta)	0756/ 269527 Agentia Imobiliara	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-nchiriat-4-camere-3-bai-zona-centura-sud-IDDjoD

Oferta de Vanzare nr. 3:

590 mp teren intravilan Mun. Bistrita Str. Constantin Brancoveanu

61 000 €

103 €/m²

Drumul Dumitrei Vechi, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	590 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	de
Tip acces:	
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, apă curentă, gaz, telefon, canalizare
Tip vânzător:	agenţie

Stefan Rus
ImobRapid
0757 210 068

Descriere

Oferim spre vânzare 590 mp teren intravilan pe str. Constantin Brâncoveanu mun. Bistriţa, într-o zonă liniştită de case la câteva minute de mers pe jos de centrul oraşului.

Toate utilităţile sunt publice şi se află la limita proprietăţii.

Pret : 61.000 euro/negociabil.

Facilităm obţinerea unui credit ipotecar fără costuri .

Mai putin

ID: 9437754

Oferta de Vanzare nr. 2:

Vand teren in zona centrala Bistrita

85 000 €

156 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	544 m²
Tip teren:	fără informaţii
Localizare:	fără informaţii
Dimensiuni:	fără informaţii
Gard:	fără informaţii
Tip acces:	fără informaţii
Împrejurimi:	fără informaţii
Media:	fără informaţii
Tip vânzător:	agenţie

Nico

0746 483 835

Descriere

Vand teren cu suprafata de 504 mp, teren imprejmuit. Toate utilitatile gaz, apa, electricitate, canalizare.
Regim de inaltime in PUG P+2E, POT 35%
Cota parte din drumul de acces si extras CF separat.
Accesul terenului auto si pietonal se face de pe str. Granicenilor, iar accesul pietonal se mai poate face din spate de la Lidl.
Teren perfect pentru investitii sau construire casa.
Zerosaptepatrusasepatruopttreiotreis

Mai puţin

ID: 9390430

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 12.04.2025

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-zona-centrala-bistrita-IDDoSy

								The Bricks Lofts SRL	
3.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Dedeman, strada George Enescu	Casa de Locuit in regim P+E	2009	S_{teren}= 600 mp	S_{Casa}= 138 mp	***600 Euro/luna*** (Pret oferta)	0712/ 289881 Agentia Imobiliara Bis Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-dedeman-3-dormitoare-IDBuuL1!
4.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Valea Ghinzii, strada Lacului	Casa de Locuit in regim Parter	2021	S_{teren}= 500 mp	S_{Casa}= 120 mp	***750 Euro/luna*** (Pret oferta)	0745/ 533945 Agentia Imobiliara Imob Rapid	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-pe-un-nivel-zona-valea-ghinziei-str-lacului-IDB5aV
5.	Aprilie 2025	BISTRITA, Zona Unirea	Casa de Locuit in regim P+E	2010	S_{teren}= 300 mp	S_{Casa}= 120 mp	***550 Euro/luna*** (Pret oferta)	0751/ 460249 Agentia Imobiliara Direkt Imobiliare	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-zona-unirea-IDBn7J

Ofertele de inchiriere pentru proprietati comparabile de tip Case unifamiliale la data evaluarii - Comparabilele sintetizate în Tabelul Fişa de colectare informatii de piata sunt prezentate detaliat in cadrul *Anexei – Oferte de inchiriere Terenuri si Case Unifamiliale.*

S-au găsit ofertate spre inchiriere, expuse pe site-urile de specialiate de pe piata locala un numar mai mare de terenuri cu case unifamiliale, 5 dintre ele fiind relevante în comparaţie cu proprietatea imobiliară subiect.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la inchiriere pentru terenuri cu suprafeţele între 300 mp – 1.500 mp si case unifamiliale cu suprafetele utile intre 120 mp – 400 mp, construite in perioada anilor 2010 - 2020, se încadrează în jurul valorilor de 550 euro/luna - 850 euro/luna, diferenţele fiind în funcţie de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, anul construirii, amenajări, anexe, finisaje, utilităţi si dotari.

4.4.3. Analiza Ofertei – Vanzari de Terenuri

Aria de piaţă din care se vor utiliza proprietatile comparabile expuse spre vanzare este zona zona Vama, zona Granicerilor, zona Centura, cartiere considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Bistriţa.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

In studiul analizei ofertei competitive de proprietăţi comparabile cu cea subiect, a fost întocmită Fişă de Colectare Date, care cuprinde sintetizat ofertele de pe piaţă pentru vanzari terenuri libere si disponibile pentru dezvoltari de tipul caselor unifamiliale:

Fisa Colectare Informatii de Piata TERENURI oferite spre vanzare la data evaluarii

Nr. crt.	Data anunt	Localizare	Suprafata mp	Pret Eur/ mp	Destinatie /CMBU	Acces	Forma Topo grafie	Utilitati	Restrictii legale	Dreptul de proprietate si conditii de vanzare	Telefon contact	Link
1.	Aprilie 2024	Bistrita, zona Vama	2.350 mp	160 eur/ mp	mixta	Drum de acces public pie-truit	Plana/ Regu-lata	e.e., apa, cana-lizare, gaz la limita amplasa mentului	fara	deplin	0756/ 911260 Agentie	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV
2.	Aprilie 2024	Bistrita, strada Graniceri lor	504 mp	156 eur/ mp	Reziden tial uni-familia-la	Drum de acces privat pie-truit	Plana/ Regula-ta	e.e., apa, cana-lizare, gaz la limita amplasa mentului	fara	deplin	0746/ 483835 Proprie-tar	https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-zona-centrala-bistrita-IDDoSy
3.	Aprilie 2024	Bistrita, zona Centura, strada Constanti n Brancove anu	590 mp	103 eur/ mp	Reziden tial uni-familia-la	Drum de acces public pie-truit	Plana/ Regula-ta	e.e., apa, cana-lizare, gaz la limita amplasa mentului	fara	deplin	057/ 210068 Agentia Imobilia ru Imob Rapid	https://www.storia.ro/ro/oferta/590-mp-teren-intravilan-mun-bistrita-str-constantin-brancovenu-IDDHbQ

Ofertele de vanzare pentru Terenuri libere – Proprietatile Comparabile sintetizate în Tabelul Fişa de Colectare Informatii de Piata sunt prezentate detaliat in cadrul *Anexei – Oferte de vanzare Terenuri*.

Se găsesc ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar mai mare de terenuri pretabile pentru dezvoltari rezidentiale unifamiliale in zona centrala si mediana a municipiului Bistrita, 3 dintre ele fiind relevante în comparaţie cu proprietatea imobiliară subiect.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafeţele între 504 mp – 2.350 mp se încadrează în jurul valorilor de 103 - 160 euro/mp în functie de localizare, suprafaţa si forma terenului, tipul drumului de acces, utilităţi disponibile, topografie sau situaţie juridică.

4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta

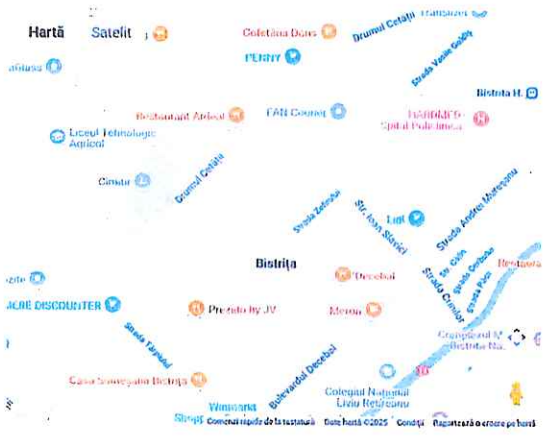
Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare. Influenţa cea mai mare asupra acestui segment al pieţei imobiliare o are starea economiei naţionale şi locale.

Cererea a stagnat începand cu anul 2021, iar ca pondere totală din vânzări au scăzut. Pe fondul acestor fenomene, si în anul 2025 avem evoluţii precum creşterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare şi o scădere a accesibilităţii achiziţionării locuinţelor prin credit.

O analiza punctuala ne arata ca exista semne evidente de încetinire a numarului de tranzactii.

Impactul crizei pe piata imobiliara va depinde de durata crizei si de efectele masurilor luate de catre autoritati, precum protejarea locurilor de munca si veniturilor.

In urma concluziilor desprinse in capitolul de definire a pietei, este posibil ca in viitorul apropiat sa se produca modificari semnificative in ceea ce priveste dinamica pietei.



Despre agenție

florin burnar
Agenție imobiliara
0756 911 260
Strada Frasinului nr 7, 420007, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV

ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI BISTRITA

Oferta de Vanzare nr. 1:

Teren zona Vama 2350 mp regim de inaltime D+P+4ET+ER

376 000 €

160 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2350 m²
Tip teren:	
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Florin Burnar
florin.burnar
0756 911 260

Descriere

Direkt Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

- suprafata de 2350 mp.(23.5ari)
- toate utilitatile la limita terenului
- certificat de urbanism
- imprejmuit
- zona mixta M2 !! (hale, blocuri locuinte colective regim de inaltime D+P+4E+ER cu un POT de 60% si un CUT 2,5)
- fara sarcini

pret :16.000 euro/ar + TVA

Mai puțin

ID: 3866688

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.04.2025

Având în vedere cele prezentate in analiza cererii si analiza ofertei şi faptul că la nivel zonal al municipiului Bistriţa la momentul actual, sunt în curs de construcţie atat case unifamiliale, case insiruire, case cuplate, case alipite, precum si locuinte colective mici in regim de peste P+2E, cererea pentru astfel de proprietăţi este inca in crestere.

4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piaţă pentru cca. 12 luni, (în condiţii normale şi după un marketing adecvat), la o valoare de piaţă conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, ar putea fi tranzacţionată. Concluzia este că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piaţă.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile: *„**Analiza CMBU** a unei proprietăţi imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă. În anumite situaţii o astfel de analiză detaliată este necesară şi adecvată."*

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietăţii imobiliare constand din teren si casa D+P+1E, se vor lua în calcul două variante posibile:

* cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
* cea mai buna utilizare a proprietatii construite

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

- ***legal permisa*** (să respecte legislaţia în vigoare, restricţii, reglementări etc);
- ***fizic posibila*** (dimensiune, suprafaţă, accesibilitate, riscuri, utilităţi etc);
- ***financiar fezabila*** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- ***maxim productiva*** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

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

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafaţa totala de 1.170 mp, situata in zona mediana a municipiului, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2+M, in afara zonei protejate, conform Regulament Local de Urbanism al municipiului Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia terenului considerat a fi liber, după care vom stabilii care este CMBU. În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: ***permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară şi profitabilitatea maximă.***

Utilizări probabile în mod rezonabil

Date despre terenurile construite şi terenurile libere de pe strada Turnului şi de pe străzile din imediata apropiere:

- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni mici (500 mp – 1.000 mp) sunt ocupate de locuinţe unifamiliale de tip P+1E, P+M, P+2E;
- S-au identificat câteva amplasamente pe care sunt edificate blocuri de locuinţe colective cu regim P+4E, precum si cladiri cu activitate comerciala, medicala si cladiri cu utilizare servicii publice, la strazile cu caracter principal;
- În Cartier predomina construcţiile de tip casă unifamiliala cu arhitectura moderna;

Astfel concluzionam următoarele:
- Intr-un Cartier Rezidential, o utilizare industrială, nu este rezonabila si probabila, nu este nici permisă legal şi nici posibilă fizic;
- O utilizare comercială nu este permisă legal. Dacă ar fi permisă legal şi posibilă fizic, nu ar fi fezabilă financiar;
- O utilizare rezidenţială unifamiliala este permisă legal, posibilă fizic şi fezabilă financiar deoarece există cerere pentru case unifamiliale în zona analizată.

În urmă acestor concluzii, rezulta urmatoarele:

- Singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidenţială unifamilială.
- Analiza pieţei specifice indică existenţa cererii pentru o astfel de dezvoltare.
- Utilizarea ca proprietate rezidenţială unifamilială este ***probabilă în mod rezonabil.***

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

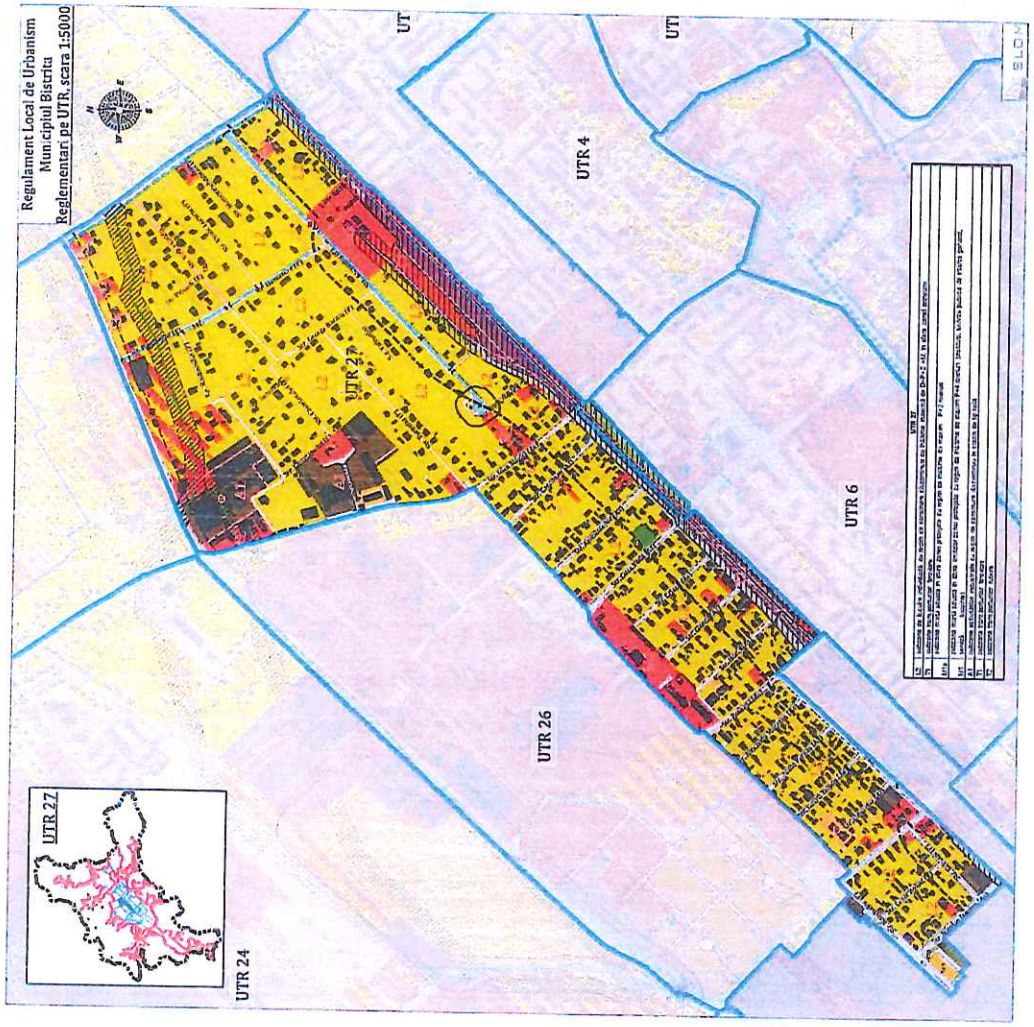
Testul de Permisivitate Legală

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidenţială unifamilială este *permisă legal*, amplasamentul proprietatii subiect se afla in subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2+M, in afara zonei protejate, conform Regulament Local de Urbanism al municipiului Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

De asemenea, în urma analizei vecinătăţilor nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidenţială unifamiliala.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea rezidenţială unifamilială ***este permisă legal.***

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



SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

Testul pentru Posibilitatea Fizică

Faptul că în imediata apropiere sunt edificate un numar mare de locuinţe unifamiliale, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit; Forma, dimensiunile, topografia terenului, existenţa tuturor utilităţilor (energie electrica, apa-canalizare, gaz) pe amplasament si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei locuinţe unifamiliale, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea rezidenţială unifamilială ***este fizic posibilă.***

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

De asemenea, se considera ca există teren în exces in suprafata de cca. 600 mp, care are potenţialul de a fi vândut separat şi care s-a evaluat individual.

Testul Fezabilităţii Financiare

Este permis legal şi fizic posibil construirea unei locuinţe unifamiliale pe terenul de 1.170 mp.

Potrivit analizei pieţei specifice majoritatea construcţiilor sunt in regim de inaltime P+1E, P+M sau P+2E. Datorită acestui aspect considerăm că ***construcţia posibila şi permia tipic este o*** locuinţa rezidenţiala unifamiliale de tip D+P+1E sau D+P+M, cu o suprafaţă construită la sol de aproximativ 150,00 mp şi cu finisaje moderne.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, amplasamentul fiind racordat la reţelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Din analiza pieţei specifice reiese faptul că majoritatea construcţiilor tranzacţionate sau oferite spre vânzare sunt asemănătoare cu modelul de construcţie propus mai sus.

Astfel de tranzacţii nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piaţă.

O serie de construcţii în curs de execuţie sunt realizate de către utilizatorii finali.

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

O astfel de utilizare poate fi ***realizată imediat*** şi se poate ***menţine pe termen lung.***

Testul Valorii Maxime

Intrucat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare (teren considerat liber in suprafata de 1.170 mp), având in vedere cele mai sus meţionate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliata analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim profitabila pentru proprietatea subiect este utilizarea *rezidentiala*, pentru casa unifamiliala.

Am analizat amănunţit piaţa specifică a proprietăţii imobiliare subiect (terenuri libere disponibile pentru dezvoltari rezidentiale unifamiliale), unde am identificat un numar mare de oferte de vanzare pentru proprietăţi comparabile similare, precum şi detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piaţă a proprietăţii subiect.

5.2. Cea mai bună utilizare a Proprietatii Construite

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren cu suprafaţa totala de 1.170 mp si casa unifamiliala de tip D+P+1E cu o suprafata construita la sol de cca. 194,00 mp, situata in zona mediana a municipiului, in subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2+M, in afara zonei protejate, conform Regulament Local de Urbanism al municipiului Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

Tinând cont de tipul proprietăţii imobiliare, de utilizarea actuală de locuinta unifamiliala, de dotările existente şi de amplasarea în zonă mediana predominant formată din case de locuit cu acelaşi regim de înălţime, verificăm utilizarea rezidenţială unifamiliala a proprietăţii imobiliare subiect, conform cerinţelor din definiţia CMBU:

- ***Testul de Permisivitate Legală***

În cazul in care terenul este considerat construit, construcţia edificata de tip casa de locuit in regim D+P+1E, respectă destinaţia zonei din punct de vedere ***legal*** (legislaţia în vigoare, restricţii, reglementări, etc), este conformă cu avizele existente.

- ***Testul pentru Posibilitatea Fizică***

Din moment ce construcţia există pe amplasament, ***îndeplineşte condiţia de fizic posibilă*** (dimensiune, suprafaţă, accesibilitate, etc), este dotata cu toate utilităţile specifice (e.e, apa, canalizare, gaz), capacitatile acestora fiind suficiente, construcţia de tip casa unifamiliala in regim D+P+1E este pusa in functiune din jurul anului 2000.

- ***Testul Fezabilităţii Financiare***

În zonă se mai găsesc imobile în curs de executie, la distanţă mică de proprietatea subiect, se mai fac tranzacţii, deoarece în piaţa specifică există cerere pentru proprietati similare, deci, este ***fezabilă financiar*** (presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietăţii imobiliare acoperă cheltuielile de exploatare, condiţie care este îndeplinită).

- ***Testul Valorii Maxime***

Deoarece este singura utilizare probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare (***maxim productiva***) este cea rezidentiala, repectiv casa unifamiliala.

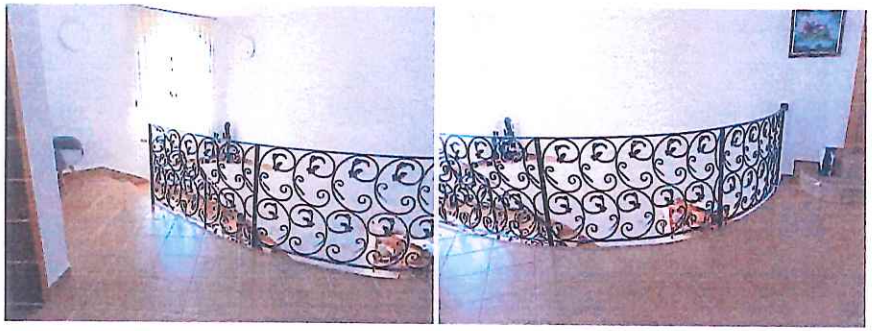
Astfel concluzionam următoarele:

In concluzie, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare construite (casa unifamiliala de tip D+P+1E cu teren aferent S= 1.170 mp), având in vedere cele mai sus meţionate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliata analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim productiva este utilizarea curenta, respectiv *rezidentiala (locuinta unifamiliala).*

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19069 Valabil 2025 Specializarea: EPI ANEVAR

Foto Etaj – vedere interior



ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19069 Valabil 2025 Specializarea: EPI ANEVAR

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

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

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

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

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

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparatia directa),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

In cazul prezent pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru:

- Abordarea prin Piata a fost utilizata deoarece ofertele expuse pe piata pentru vanzare sunt in numar considerat suficient.
- Abordarea prin Venit a fost utilizata deoarece ofertele expuse pe piata pentru inchiriere sunt in numar considerat suficient.
- Abordarea prin Cost nu a fost utilizată deoarece valoarea obținută prin aceasta metodă reprezintă o valoare tehnică rezultată pe baza prețurilor actuale ale materialelor de construcții, manoperei si nu reflectă preturile ce se practica pe piata libera.

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiza distincta, realizata inainte de aplicarea celor trei abordari ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului considerat a fi liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- ***Metoda Comparatiei Directe***
- ***Metode Alternative:***
  - Extractia de pe piata
  - Alocarea (proportia)
  - Tehnicile capitalizarii venitului
- *Capitalizarea directa: Metoda reziduala*
- *Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare*
- *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii.*

Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect al evaluarii s-a aplicat: ***Abordarea prin Piata - Metoda Comparatie Directa.***

6.1.1. Abordarea prin Piata (Comparatia Directa)

S-a considerat ca există teren în exces în suprafata de cca. 600 mp, care are potenţialul de a fi vândut separat şi care s-a evaluat individual.

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

În urma analizei de piaţă, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip rezidential unifamiliala cu regim de inaltime de maxim P+2E+M.

Pentru aplicarea abordării prin piată în cazul proprietătii imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparatie, care se utilizează în mod frecvent, consta în pretul de vânzare pe metru pătrat.

Pentru determinarea valorii de piaţă aşa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarea abordare in evaluare: Abordarea prin Piata.

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

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

Metoda comparaţiei directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţa a unei proprietăţi imobiliare este într-o relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

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

Abordarea prin piată este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăti imobiliare, atunci când există suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

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

„Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci cand exista informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă.

Dacă nu există suficiente informatii, aplicabilitatea abordării prin piată poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informatiilor suficiente în conditiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informatii despre preturile bunurilor comparabile se înteleg informatii privind activele identice sau similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vânzare pe piată, cu conditia ca relevanta acestor informatii să fie clar stabilită si analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea partială sau exclusivă a ofertelor de piată, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietătile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) si că au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietătile comparabile."

Foto Parter – vedere interior

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

- ***Tehnicile cantitative***:
  - analiza pe perechi de date;
  - analiza datelor secundare;
  - analiza statistică;
  - analiza costurilor;
- ***Tehnicile calitative:***
  - analiza comparatiilor relative;
  - analiza tendintelor;
  - analiza clasamentului;
  - interviuri.

Etapele Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piaţă sunt următoarele:
În aplicarea metodei comparatiei directe au fost efectuate urmatoarele etape:

- Cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii si oferte de vanzare de proprietăţi imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce priveşte tipul proprietăţii, data vânzării, dimensiunile, localizarea si zonarea.
- Verificarea informaţiilor pentru confirmarea faptului că datele obţinute sunt reale şi corecte, iar tranzacţiile au fost obiective (desfăşurate în condiţii normale de piaţă), respectiv că ofertele utilizate există şi că informaţiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietătile comparabile sunt reale (adică au fost identificate si verificate) si au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a preturilor proprietarilor comparabile in functie de criteriul de comparatie adecvat specificului proprietatii subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietăţii respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU.
- Analiza rezultatului evaluării şi formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piaţă foarte dinamica şi cu participanţi indecişi, un interval de valori poate constitui o concluzie mai buna decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

"***Elementele de comparaţie*** sunt ***reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacţionării şi ale proprietăţii, care determină diferenţele dintre preţurile proprietăţilor comparabile***" - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, metoda aplicata uniform pe toata durata analizei.

Elementele de comparaţie au fost verificate faţă de datele pieţei, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare şi cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparaţie utilizate in Grila Datelor de Piata includ:

Elemente de comparatie specifice tranzactionarii:

- dreptul de proprietate transmis
  - restrictii legale (reglementare urbanistica)
  - condiţiile de finanţare
  - condiţiile de vanzare - reflectă motivaţia participanţilor la tranzacţie
  - cheltuieli necesare imediat după cumpărare
  - condiţiile de piaţă - reflectă modificările pieţei de la data tranzacţiei

Elemente de comparatie specifice proprietatii:

- localizarea

Caracteristicile fizice:

- Suprafata (mp)
- Destinatia (utilizarea terenului)
- Amenajări exterioare (strazi, trotuare)
- Topografie/Relief
- Utilităţi disponibile
- Forma in plan & Deschidere.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacţii cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialiate de pe piata locala un numar considerat suficient de terenuri libere, pretabile pentru dezvoltari rezidentiale unifamiliale, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparaţie cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietati imobiliare comparabile, localizate in zona Vama, zona Granicerilor, zona Centura, zone considerate relativ similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Bistriţa.

Foto Casa de Locuit in regim D+P+E, strada Turnului, nr. 26, Bistrita – vedere din interior
Foto Demisol – vedere interior

Localizare Comparabile Utilizate in Grila Datelor de Piata: Terenuri Intravilane

Proprietatea Subiect **Comparabile Piata**

https://www.google.com/maps/place/Strada+Turnului+26,+Bistri%C8%99ja/@47.1430667,24.4999803,1962m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4749f70fe90b7cbb:0xa96def744e642ba4!8m2!3d47.1445355!4d24.4966081?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUwNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

In analiza proprietăţii subiect in raport cu proprietatile comparabile alese vom utiliza ***Tehnici analitice cantitative***, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

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

- *analiza datelor secundare* – reprezinta o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăţi imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu in general, cat mai multe informatii din piata imobiliara.

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

Raţionamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice,

juridice şi economice cele mai apropiate de cea a proprietăţii subiect.

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

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare				
Elemente de comparaţie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafaţă (mp)	600	2350	504	590
Preţ ofertă /vânzare(€/mp)		160	156	103
Elemente Specifice Tranzacţionării				
Tipul Comparabilei (tranzacţie/ofertă)		oferta	oferta	oferta
Marjă de negociere din piaţa specifică (%)		13%	13%	13%
Cuantum ajustare (€/mp)		20	20	13
Preţ estimat de tranzacţionare (€/mp)		140	136	90
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		140	136	90
Restricţii legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		140	136	90
Condiţii de finanţare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		140	136	90
Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		140	136	90
Condiţii de piaţă	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		140	136	90
Elemente Specifice Proprietăţii				
Localizare	Bistrita, strada Turnului, nr. 26	Bistrita, zona Vama	Bistrita - strada Graniceriilor	Bistrita, zona Centura, strada Constantin Brancoveanu
Comparativ cu subiectul		superior	superior	inferior
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		-14.00	-13.60	27.00
Preţ ajustat (€/mp)		126	122	117
Caracteristici Fizice				
Suprafaţă (mp)	600	2350	504	590
Cuantum ajustare (%)		10%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		13	0	0
Preţ ajustat (€/mp)		139	122	117

Destinația (utilizarea terenului) CMBU	intravilan/ rezidential unifamiliala/ construibil	intravilan/ mixta/ construibil	intravilan/ rezidential unifamiliala/ construibil	intravilan/ rezidential unifamiliala/ construibil		
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		-14,00	0,00	0,00		
Preț ajustat (€/mp)		**125**	**122**	**117**		
Amenajări exterioare	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0		
Preț ajustat (€/mp)		**125**	**122**	**117**		
Topografie/Relief	Plana	Plana	Plana	Plana		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0		
Preț ajustat (€/mp)		**125**	**122**	**117**		
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canal, gaz la limita amplasamentului	energie electrica, apa, canal, gaz la limita amplasamentului	energie electrica, apa, canal, gaz la limita amplasamentului	energie electrica, apa, canal, gaz la limita amplasamentului		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0		
Preț ajustat (€/mp)		**125**	**122**	**117**		
Forma în plan & deschidere	Regulata/ Favorabila construirii	Regulata/ Favorabila construirii	Regulata/ Favorabila construirii	Regulata/ Favorabila construirii		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0		
Preț ajustat (€/mp)		125	122	117		
Total ajustare caracteristici fizice %		20,1%	0,0%	0,0%		
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		27	0	0		
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu		
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%		
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0		
Preț ajustat (€/mp)		125	122	117		
Preț ajustat (€/mp)		125	122	117		
Ajustare totală brută absolută		41	14	27		
Ajustare totală procentuală absolută		30%	10%	30%		
Numărul de ajustări		3	1	1		
Valoarea de Piață: 122 €/mp		**73.200 €**				
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară **COMPARABILĂ B**, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.						

Marja de Negociere:

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate, sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de

oferta si marjele de negociere discutate. (*Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile*).

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafaţa terenului si destinatia terenului. Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preturilor proprietătilor comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

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

Ajustarea pentru *"Localizare"*.

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.
Pentru proprietatile comparabile A si B s-a aplicat cate *o ajustare negativa de -10% pentru fiecare* (proprietati comparabile localizate in zone considerate superioare (mai favorabile) proprietatii subiect).
Pentru proprietatea comparabila C s-a aplicat cate *o ajustare pozitiva de 30%* (proprietate comparabila localizata in zona considerata inferioara (mai putin favorabila) proprietatii subiect).
Ajustarea aplicată se bazează pe diferenţa procentuală percepută de piaţă pentru zone mai mult sau mai putin favorabile.

Ajustarea Pentru *"Suprafata"* s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:
Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru suprafata mai mare fata de cea a proprietatii subiect.
Proprietatile comparabile B si C nu au fost ajustate pentru elementul de comparatie "suprafata", aceste comparabile avand suprafetele apropiate de cea a proprietatii subiect.
Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, asftel ca proprietatile comparabile de suprafete mai mici sunt mai usor tranzactionate, dar utilizarea este limitata din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.

Ajustarea Pentru *"Destinatie"* s-au aplicat ajustări preturilor astfel:
Proprietatea comparabila A a fost ajustata negativ cu -10%,
deoarece coeficientii urbanistici prevad utilizarea residential unifamilila in comparatie cu proprietatea subiect analizata care dispune de utilizare mixta.
Pentru proprietatile comparabile B si C nu s-au aplicat ajutari ale preturilor deoarece acestea au utilizarea considerată similara cu cea a proprietatii subiect.

Fotografii

Proprietate Imobiliara Evaluata: ***Casa de Locuit in regim D+P+E cu Teren S= 1.170 mp*** situata in municipiul Bistrita, strada Turnului, nr. 26, judetul Bistrita Nasaud

Foto Casa de Locuit in regim D+P+1E, strada Turnului, nr. 26, Bistrita – vedere din exterior, amplasament si vecinatati

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	52.529
2	3	3.103
3	4	21.12
4	5	56.852
5	6	6.522
6	7	7.436
7	1	4.851

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.5182011/12-10-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
16-10-2023	LIVIA SZEKELY	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

Ajustarea pentru "*Amenajari exterioare ale drumurilor de acces*"
Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula, procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate tipului de drum de acces catre aceasta.
Pentru proprietăţile comparabile A, B si C nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul sunt drumuri amenajate (pietruite) de tip secundar, similare cu cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru "*Topografie/Relief*".
Pentru proprietatile comparabile A, B si C nu au fost necesare ajustari ale preturilor, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparaţie.

Ajustarea Pentru "*Utilitati Disponibile*"
Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, B si C, deoarece aceste proprietăţi comparabile au utilităţile principale: energie electrica, apa şi canalizare, gaz la limita amplasamentului, considerate similare cu proprietatea subiect.

Ajustarea Pentru "*Forma in Plan & Deschidere*"
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile A, B si C, deoarece nu diferă faţă de proprietatea subiect prin acest element de comparaţie.

Ajustarea Pentru "*Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil*"
Nu au fost necesare ajustări ale preturilor proprietăţilor comparabile A, B si C, deoarece acestea sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă" care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si cuantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si cuantumul mic indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este asemanatoare cu proprietatea subiect.

Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "*Proprietatea Comparabila B*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (10,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (1), rezultand o valoare de piata unitara de ***122 euro/mp***.

Prin urmare, se poate concluziona ca:
Valoarea de Piata a terenului considerat a fi in exces in suprafata de **600 mp** analizat este:
600 mp x 122 euro/mp = 73.200 euro, echivalent 364.353 lei, rotunjit 364.400 lei
la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile B.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNI Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimaţia Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI • ANEVAR •

6.2. Abordarea prin Piata

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

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii de piață prin compararea proprietatii subiect cu propriet ntice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea prețurilor de vânzare ale proprietatilor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există un număr redus de tranzacții recente, pot fi luate în considerare prețurile proprietatilor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată atent. Pentru a reflecta orice diferențe ale condițiilor tranzacțiilor efective/ofertelor și ale caracteristicilor proprietatilor tranzacționate, comparativ cu cele ale proprietatii subiect, de obicei, este necesară efectuarea unor ajustări ale prețurilor efective de vânzare sau ale prețurilor de ofertă ale activelor comparabile.

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

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

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

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

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

Etapele de Bază în aplicarea Abordării prin Piață sunt următoarele:

- valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect formată din teren si construcție este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia. In urma analizei de piață, cea mai bună utilizare a acesteia este cea de tip rezidențial, respectiv casa unifamiliala;
- cercetarea pieței pentru a obține informații despre piață, tranzacții si oferte de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, dimensiunile, zonarea și localizarea;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că informațiile sunt corecte și reale;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu de comparație;

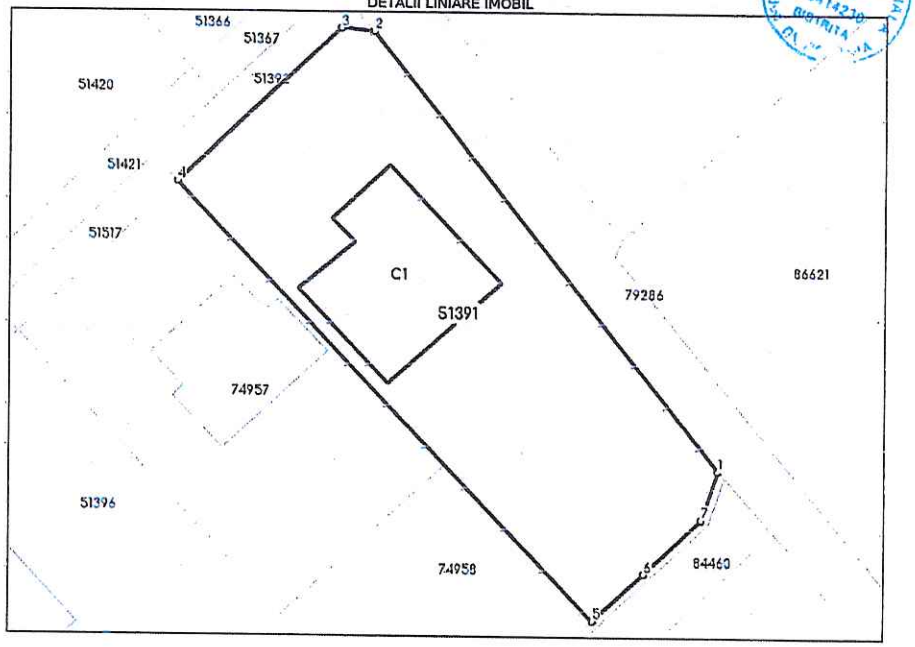
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51391	Din acte: 1.170 Masurata: 1.171	

* 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	curti constructii	DA	1.170	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51391-C1	constructii de locuinte	194	Cu acte	S. construita la sol:194 mp; Casa in regim de inaltime D+P+1E alctuita din: -la demisol: opt beciuri, garaj. -la parter: living room cu scara interioara, camera de zi, bucatarie, loc de luat masa, SAS, 2 bai, centrala termica, dormitor, birou, terasa. - la etaj: 3 dormitoare, baie, hol, garderoba, terasa, logie.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

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

ANCPI

Nr. cerere 59081
Ziua 13
Luna 10
Anul 2023
Cod verificare
100159313415

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51391 Bistriţa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51391	Din acte: 1.170 Masurata: 1.171	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	51391-C1	Loc. Bistrita, Str Turnului, Nr. 26, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:194 mp; Casa in regim de inaltime D+P+1E alctuita din: -la demisol: opt beciuri, garaj. -la parter: living room cu scara interioara, camera de zi, bucatarie, loc de luat masa, SAS, 2 bai, centrala termica, dormitor, birou, terasa. - la etaj: 3 dormitoare, baie, hol, garderoba, terasa, logie.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
38780 / 03/07/2023		
Act Notarial nr. 21, din 30/06/2023 emis de Oltean Cristina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) **NICULA MARIUS-RADU**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **NICULA MARIUS-RADU**	

C. Partea III. SARCINI .

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

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

- comparabilele sunt selectate din lista celor care au aceaşi cea mai bună utilizare;
- compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea analizată prin utilizarea elementelor de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării şi formularea concluziei asupra valorii.
- Rezultatul evaluării corelat cu scopul evaluării poate reprezenta sau nu un interval de valori.

Elementele de comparaţie utilizate in Grila Datelor de Piata includ:

Elemente de comparatie specifice tranzactionarii:
- dreptul de proprietate transmis
- condiţiile de finanţare
- condiţiile de vanzare - reflectă motivaţia participanţilor la tranzacţie
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condiţiile de piaţă - reflectă modificările pieţei de la data tranzacţiei

Elemente de comparatie specifice proprietatii:
- Tip constructie (regim de inaltime)
- Suprafata teren (mp)

Caracteristicile fizice:
- Data PIF
- Finisaje
- Sistem de Incalzire
- Termoizolatie exterioara
- Anexe
- Amenajare curte
- Componente non imobiliare
- Localizarea
- Suprafata utila casa (mp)
- Caracteristici economica
- Cea mai buna utilizare.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacţii cu terenuri si case similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialiate de pe piata locala un numar mai mare de case unifamiliale, 5 dintre ele fiind cele mai relevante în comparaţie cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate cinci proprietati imobiliare comparabile, localizate in zona Universitatea Babes Bolyai, Cartier Unirea, zona Valea Ghinzii, zona Subcetate, zona Drumul de Centura - Anvelo Mital, cartiere considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare cu proprietatea subiect, toate din municipiul Bistriţa.

In analiza proprietăţii subiect in raport cu proprietatile comparabile alese vom utiliza ***Tehnici analitice cantitative***, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

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

- *analiza datelor secundare* – reprezinta o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăţi imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu in general, cat mai multe informatii din piata imobiliara.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
DIRTA FLOAREA
Legitimaţia Nr. 19089
Valabil 2025
Specializarea: EPI

Grila Datelor de Piata – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piata

TEREN Intravilan S= 1.170 mp si CASA Unifamiliala de tip D+P+1E ANALIZA DATELOR SECUNDARE						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	COMPARABILA D	COMPARABILA E
Preț de ofertă / tranzactie (Euro)		255.000	350.000	267.900	280.000	195.000
PRET (EUR/mp)		850	1.400	957	1.077	830
Marjă negociere (%)		5,88%	7,14%	4,82%	7,14%	5,13%
Marjă negociere (Euro)		15.000	25.000	12.900	20.000	10.000
Preț vânzare (Euro)		240.000	325.000	255.000	260.000	185.000
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
1. Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (Euro)		240.000	325.000	255.000	260.000	185.000
2. Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (Euro)		240.000	325.000	255.000	260.000	185.000
3. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (Euro)		240.000	325.000	255.000	260.000	185.000
4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		4%	3%	4%	4%	5%
Ajustare (Euro)		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Valoarea ajustata		250.000	335.000	265.000	270.000	195.000
5. Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		250.000	335.000	265.000	270.000	195.000
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6. Tip Casa (regim inaltime)	D+P+1E	D+P+E	S+P+M	D+P+E	P+E+Pod	D+P+E
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
7. Suprafață teren (mp)	1170	1000	1163	1200	700	1864
Ajustare (%)		5%	0%	0%	10%	-5%
Ajustare (Euro)		13.000	0	0	26.000	-10.000
Pret ajustat (Euro)		263.000	335.000	265.000	296.000	185.000
CARACTERISTICI FIZICE						
8. Data PIF	2000	2000	2010	2009	2002	2003

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare, fiind o valoare obtinuta prin Abordarea prin Piata, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Bistrita, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentata include valoarea terenului si valoarea cladirilor de pe amplasament;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valorile au fost estimate în lei si euro, si sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței financiare, a pieței industriei, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ.
- Valorile estimate nu contin T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ***Pretul de vanzare se va putea situa sub sau peste aceasta valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei.***

ANEXE:

- **Surse de informatii:**
  - **Anexa:** Fotografii Proprietate Imobiliara: Casa D+P+E + Teren S= 1.170 mp
  - **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Vânzare Case cu Terenuri
  - **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Inchiriere Case cu Terenuri.

- **Acte de Proprietate:**
  - Extras de Carte Funciara nr. 51391 Bistrita, nr. Cadastral: 51391 (teren intravilan S= 1.170 mp), nr. Cadastral: 51391-C1 (casa in regim de inaltime D+P+1E), eliberat de B.C.P.I. Bistrita sub nr. 59081 din 13.10.2023;
  - Regulament Local de Urbanism Municipiul Bistrita – Reglementari pe UTR 27.

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
30 Aprilie 2025

II. Abordarea prin Venit	V_{venit}= 264.400 euro, echivalent 1.316.100 lei

Adecvata: DA - s-au gasit un numar mediu informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru inchiriere, neavand informatii despre tranzactii si contracte de inchiriere cu proprietati similare.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru inchiriere – acestea fiind in numar considerat suficient.

Având în vedere că s-a analizat o arie de piaţă specifică adecvată, din care au fost selectate în primă fază un număr mai mare de proprietăţi imobiliare comparabile, ajungând ulterior să fie analizate doar 5 dintre ele (cele mai relevante), proprietati comparabile expuse pe piata pentru inchiriere, consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului şi calităţii informaţiilor necesare pentru a estima o Valoare de Piata corectă prin Abordarea prin Venit, respectiv prin metoda capitalizarii venitului generat de proprietate prin chirie.

Datorită faptului că piaţa vanzarilor este mult mai bine reprezentată decât piaţa chiriilor, consider ca abordarea prin pvenit este mai putin adecvată.

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

Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este **Abordarea prin Piata,** în urma aplicării căreia: ***Valoarea de Piata a proprietăţii imobiliare subiect a fost estimată la:***

270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei

- *Cursul valutar utilizat este de 4,9775 lei/euro, valabil la data evaluarii 30.04.2025.*

7.2. Concluzia asupra Valorii

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, analizand valorile obtinute prin cele doua abordari ale evaluarii (*abordarea prin piata si abordarea prin venit*), care sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei, in opinia evaluatorului, **Valoarea de Piata,** rezulta prin ***Abordarea prin Piata*** este cea mai adecvata, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare şi a informaţiilor pentru evaluare, este:

V_{piata}= 270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei

Ajustare (%)		0%	-10%	-10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	-33.500	-26.500	0	0
9. Finisaje	medii	medii	moderne	moderne	medii	medii
Ajustare (%)		0%	-10%	-10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	-34.000	-26.000	0	0
10. Sistem de incălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
11. Termoizolaţie exterioara	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
12. Anexe	NU	NU	Foisor cu Gratar si Magazie depozitare	Terasa + Foisor + Piscina	Garaj + Foisor + Terasa	Garaj + 2 Anexe + Terasa
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		0	-17.000	-13.000	-30.000	-18.000
13. Amenajare curte	curte amenajată	curte amenajată	curte amenajată	curte amenajată	curte amenajată	curte amenajată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
14. Componente non imobiliare	NU	NU	partial mobilata si utilata	partial mobilata si utilata	partial mobilata si utilata	NU
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Ajustare (Euro)		0	-17.000	-13.000	-14.000	0
Pret ajustat (Euro)		263.000	233.500	186.500	252.000	167.000
Localizare	Bistrita, strada Turnului, nr. 26	Bistrita, zona Universitatea Babes Bolyai	Bistrita, zona Unirea	Bistrita, Zona Valea Ghinzii	Bistrita, Zona Subcetate	Bistrita, Zona Anvelo Mital, strada Drumul de Centura
Ajustare (%)		0%	3%	15%	0%	20%
Ajustare (Euro)		0	10.000	40.000	0	37.000
Pret ajustat (Euro)		263.000	243.500	226.500	252.000	204.000
Suprafaţa utilă totala (mp)	350	300	250	280	260	235
Ajustare (%)		3%	10%	8%	8%	15%
Ajustare (Euro)		7.890	24.350	18.120	23.680	30.600
Pret ajustat (Euro)		270.900	267.850	244.620	275.680	234.600
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		270.900	267.850	244.620	275.680	234.600
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		8%	-17%	-22%	-7%	25%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		20.890	-67.150	-20.380	-20.320	49.600
Preţ ajustat (Euro)		270.890	267.850	244.620	275.680	234.600
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		30.890	-57.150	-10.380	-10.320	59.600
AJUSTARE TOATALA NETA PROCENTUALĂ (%)		12,17%	-13,92%	-17,70%	-3,02%	30,68%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	7	7	5	5

AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)	30890	145850	146620	103680	105600
AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	12,37%	46,36%	56,64%	36,34%	55,26%
PENTRU COMPARABILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ					
VALOARE DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ): 270.900 EURO					

Marja de Negociere:

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanti, avand calitatea de proprietari si agenti imobiliari si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. (*Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile*).

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata teren, suprafata constructie, anexe, componente non-imobiliare şi cheltuieli necesare imediat după vanzare.

Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preţurilor proprietăţilor comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

- Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzationarii "***drept de proprietate transmis***", "***conditii de finantare***", "***conditii de vanzare***", "***conditii de piata***", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

- **Ajustarea pentru *"Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare"*.**
  Pentru proprietatile comparabile A, B, C, D si E s-a aplicat cate *o ajustare pozitiva de 10.000 euro pentru fiecare* (privind costurile necesare pentru reparatii la instalatiile electrice, sanitare si de incalzire).

- **Ajustarea pentru *"Tipul Casei (regimul de inaltime)"*.**
  Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, B, C, D, E, deoarece toate au regimul de inaltime D+P+E, S+P+M, P+E+Pod, considerate similare cu proprietatea subiect.

- **Ajustarea pentru *"Suprafata Teren"*.**
  Pentru proprietatea comparabila A s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pentru diferenţa de suprafaţă dintre aceasta care dispune de 1.000 mp şi proprietatea subiect care dispune de 1.170 mp.
  Pentru proprietatea comparabila D s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru diferenţa de suprafaţă dintre aceasta care dispune de 700 mp şi proprietatea subiect care dispune de 1.170 mp.
  Pentru proprietatea comparabila E s-a aplicat o ajustare negativă de -5% pentru diferenţa de suprafaţă dintre aceasta care dispune de 1.864 mp şi proprietatea subiect care dispune de 1.170 mp.
  Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile B si C, deoarece acestea au suprafetele apropiate de cea a proprietatii subiect.

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI • ANEVAR • VANMOR

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **Casa de locuit de tip D+P+1E si Teren aferent in suprafata totala de 1.170 mp**, ***estimata prin Abordarea prin Venit este***:

264.400 euro, echivalent 1.316.100 lei

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

7.1. Analiza Rezultatelor

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

Într-o piaţă foarte dinamica şi cu participanţi indecişi, un interval de valori poate constitui o concluzie mai buna decât o singură valoare.

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

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

Adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară şi fundamentată asupra valorii.

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

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustarile aduse preţurilor de vânzare si de inchiriere ale proprietăţilor comparabile.

Cantitatea şi calitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea, cantitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. Intervalul de încredere in care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

I. Abordarea prin Piata	**V_{piata}= 270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei**

Adecvata: DA - s-au gasit un numar mediu de informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare, neavand informatii despre tranzactii cu proprietati similare.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare – acestea fiind in numar mai redus.

Având în vedere că s-a analizat o arie de piaţă specifică adecvată, din care au fost identificate în primă fază un număr mai mare de proprietăţi imobiliare comparabile, ajungând ulterior să fie analizate doar 5 dintre ele (cele mai relevante), consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului şi calităţii informaţiilor necesare pentru a estima o Valoare de Piata corectă prin Abordarea prin Piata.

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL BIS S.R.L. 23414230 BISTRITA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BIRTA FLOAREA Legitimația Nr. 19089 Valabil 2025 Specializarea: EPI • ANEVAR • VANMOR

Elementele calcularii *Valorii Proprietății Subiect prin Metoda Capitalizarii Venitului* au fost detaliate astfel:

- Venitul Brut Potential VBP = 14.700 euro/an - venitul anual posibil de obtinut din inchirierea proprietatii imobiliare; prin analiza comparatiilor relative s-a estimat chiria lunara totala de 1.225 euro/luna, echivalent 3,50 euro/mpSu/luna;
- Gradul de neocupare si de pierdere a chiriei = 10% (1.470 euro/an), perioada vacanta pentru proprietățile cu caracteristicile similare proprietății subiect este de aproximativ 1-2 luni pe an; din informatiile obtinute in urma discutiilor cu diversi reprezentanti ai agentiilor imobiliare, consider faptul că alocarea procentajului de 10% din venitul brut potential este rezonabil, având în vedere suprafața utilă mare si localizarea in zona mediana;
- Venitul Brut Efectiv VBE = 13.230 euro/an – venitul brut potential amendat cu gradul de neocupare;
- Cheltuielile Totale de Exploatare = 800 euro/an – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului. Acestea se impart in:
  - *Cheltuieli Fixe = 400 euro*, care sunt in sarcina proprietarului (impozitul pe proprietate este de cca. 300 euro/an – informatie obtinuta de la Serviciul de Impozite si Taxe Locale al municipiului Bistrita si cheltuielile cu asigurarea sunt de cca. 100 euro/an - informatie obtinuta de la Brokerul de Asigurari Asirom Bistrita);
  - *Cheltuieli Variabile* = 100 euro, reprezentand cheltuieli cu managementul si administrarea proprietatii, (cheltuielile cu utilitati, salarii, diverse, reparatii si intretinere fiind in sarcina chiriasului);
  - *Alocari pentru Inlocuiri* = 300 euro/an (cu toate că proprietatea subiect se află într-o stare tehnica relativ bună, consider că în viitor vor fi necesare îmbunătățiri, cu referire la reparatia si inlocuirea unor elemente cu durata mai mica de viata: reamenajari interioare, zugraveli interioare, instalatii si obiecte sanitare, electrice, incalzire);
- Venitul Net din Exploatare VNE = 12.430 euro/an – venitul rezultat dupa deducerea cheltuielilor de exploatare totale (fixe, variabile si alocarile pentru inlocuiri) din Venitul Brut Efectiv;
- Rata de capitalizare "c" = 6,50% reprezinta relatia dintre *castig si valoare*, relatie acceptata pe piata.

Având în vedere faptul că s-a analizat o arie de piață specifică adecvată, din care au fost selectate în primă fază un număr mai mare de proprietăți imobiliare comparabile, ajungând ulterior să fie analizate doar 5 dintre ele (cele mai relevante), proprietati comparabile expuse pe piata pentru inchiriere pentru estimarea chiriei, consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului și calității informațiilor necesare pentru a estima o valoare de piata corectă prin abordarea prin venit, respectiv prin metoda capitalizarii venitului generat de proprietate prin chirie.

In cazul prezent s-a utilizat ***Metoda Capitalizarii Venitului*** pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an, existand informații de piață despre oferte de închiriere și un numar mai redus de oferte de vânzari de proprietăți imobiliare comparabile.

Prin urmare, se poate concluziona ca: ***Valoarea de Piata*** a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: ***Casa de Locuit in regim D+P+1E si Teren Intravilan S= 570 mp***, estimata prin ***Abordarea prin Venit este***:

191.200 euro, echivalent 951.700 lei

S-a adăugat ***valoarea estimata a terenului considerat in exces în suprafața de 600 mp de 73.200 euro*** și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Rezulta:

➢ **Ajustarea pentru *"Anul Construirii"*:**

Pentru proprietatile comparabile A, D si E nu s-au aplicat ajustari pentru anul construirii, acestea având aceeași perioada de ani PIF (2000 – 2003), considerate similare cu proprietatea subiect.

Pentru proprietatile comparabile B si C s-a aplicat cate *o ajustare pozitiva de -10% pentru fiecare* (acestea având perioada de ani PIF (2009 – 2010)).

➢ **Ajustarea pentru *"Finisaje"*:**

Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, D si E, deoarece acestea au finisaje medii, considerate similare cu cele ale proprietatii subiect.

Pentru proprietatile comparabile B si C s-a aplicat cate *o ajustare pozitiva de -10% pentru fiecare* (acestea având finisaje moderne, considerate superioare fata de cele ale proprietatii subiect).

➢ **Ajustarea pentru *"Sistem de Incalzire"*:**

Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile A, B, C, D, E, toate fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparatie, atât proprietatea subiect cât și proprietățile comparabile au acelasi sistem de incalzire centrala prin echipament de centrala termica proprie pe gaz si calorifere din otel tip panouri.

➢ **Ajustarea pentru *"Termoizolatie Exterioara"*:**

Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, B, C, D, E, deoarece toate beneficiaza de termoizolatie exterioara la fel ca proprietatea subiect.

➢ **Ajustarea pentru *"Anexe"*:**

Nu au fost aplicate ajustări pretului proprietatii comparabile A, deoarece aceasta este similara cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparatie, aceasta comparabila nu deține anexe, considerata similara cu proprietatea subiect.

Proprietatile comparabile B si C au fost ajustate negativ cu -5% fiecare, acestea dispun de anexe de tip Foisor cu Gratar si Magazie depozitare (comparabila B) și Terasa + Foisor + Piscina (comparabila C).

Proprietatile comparabile D si E au fost ajustate negativ cu -10% fiecare, acestea dispun de anexe de tip Garaj + Foisor + Terasa (comparabila D) și Garaj + 2 Anexe + Terasa (comparabila E).

Costul anexelor de aceste tipuri au fost verificate si din discuția telefonică cu o firmă specializată în constructii dispusă să execute o astfel de lucrare pentru fiecare comparabilă in parte.

➢ **Ajustarea pentru *"Amenajare curte"*:**

Nu au fost aplicate ajustări preturilor *proprietatilor comparabile A, B, C, D si E*, deoarece acestea au curtea amenajată cu spatii verzi si cai de acces pavate, considerate similare cu cea a proprietatii subiect.

➢ **Ajustarea pentru *"Componente non-imobiliare"***

Nu au fost aplicate ajustări preturilor proprietatilor comparabile A si E, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparatie, aceste comparabile sunt ofertate la vanzare nemobilate și neutilate, considerate similare cu proprietatea subiect.

Proprietatile comparabile B, C si D, sunt ofertate la vanzare partial mobilate si utilate, astfel ca acestea au fost ajustate negativ cu -5% fiecare. S-a facut o analiza privind costurile necesare mobilarii si utilarii moderne a unei case de dimensiuni similare cu cea a subiectului si

comparabilelor, analiza pe baza careia s-a concluzionat ca aceste costuri sunt cuprinse intre 14.000 euro si 17.000 euro pentru mobilarea si utilarea partiala a unei case de dimensiuni similare.

➢ **Ajustarea pentru *"Localizare"***

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

Pentru proprietatile comparabile A si D nu au fost necesare ajustări preturilor proprietarilor comparabile, deoarece acestea se află în zone considerate similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare (cartiere de case unifamiliale).

Pentru proprietatea comparabila B s-a aplicat *o ajustare pozitiva de 3%*, pentru *proprietatea comparabila C* s-a aplicat *o ajustare pozitiva de 15% şi pentru proprietatea comparabile E s-a aplicat o ajustare pozitiva de 20%* (proprietati comparabile localizate in zone considerate mai puţin favorabile decat cea a proprietatii subiect).

➢ **Ajustarea pentru *"Suprafata Utila Constructie"*,**

s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 3%, *Proprietatea comparabila B* a fost ajustata pozitiv cu 10%, *Proprietatea comparabila C* a fost ajustata pozitiv cu 8%, *Proprietatea comparabila D* a fost ajustata pozitiv cu 8% *si Proprietatea comparabila E* a fost ajustata pozitiv cu -15%, pentru suprafete mai mici decat cea a proprietatii subiect.

Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, asftel ca proprietatile comparabile de suprafete mai mici sunt mai usor tranzactionate, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.

➢ **Ajustarea pentru *"Caracteristici Economice"***

Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparatie.

➢ **Ajustarea pentru "*CMBU (utilizare)*"**

Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparatie.

Având în vedere că s-a analizat o arie de piaţă specifică adecvată, din care au fost selectate în primă fază un număr mai mare de proprietăţi imobiliare comparabile, ajungând ulterior să fie analizate doar 5 dintre ele (cele mai relevante), consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului şi calităţii informaţiilor necesare pentru a estima o valoare de piata corectă.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă" care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra preţului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si cuantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si cuantumul mic indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul si cuantumul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este mai asemanatoare cu proprietatea subiect.

Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "*Proprietatea Comparabila A*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta proprietate comparabila avand ajustarea bruta procentuala cea mai mica (*12,37%*) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic "3".

Astfel, intervalul în care se situează pretul chiriei euro/mp pentru proprietatea subiect este de 1,90 euro/mpSu/luna – 4,00 euro/mpSu/ lună, respectiv între preturile chiriei euro/mp pentru proprietăţile comparabile A şi C.

Chiar daca valoarea proprietăţii subiect se incadrează între valorile proprietatilor comparabile A şi C, proprietatea subiect se aseamană cel mai bine cu proprietatea comparabilă A, din punct de vedere al multor elemente de comparaţie, mai puţin localizarea si suprafata constructiei care au o comparabilitate inferioara si suprafata terenului care are o comparabilitate superioara, fapt pentru care s-a estimat o chirie lunară medie de ***3,50 euro/mpSu/luna.***

Etapa a II – a - Obţinerea Ratei totale de Capitalizare din oferte de inchirieri si oferte de vanzari de proprietati comparabile.

- Rata de capitalizare estimata pe baza informatiilor din piata se incadreaza in intervalul 6,00% - 7,00%. Rata de capitalizare estimata este de 6,50%.

Astfel, Valoarea Proprietăţii este calculată prin formula: $V = VNE/c$
iar calculele sunt prezentate în continuare:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Chirie lunara/mpSu estimata Casa de Locuit D+P+1E	euro/mp/Su		3,50
Suprafata utila Casa D+P+1E mp/ chirie lunara euro		350	1.225
Venit Brut Potential Anual - VBP	**EUR**		**14.700**
Grad de neocupare	% din VBP	10%	1.470
Venit Brut Efectiv - VBE	**VBP-Gradul de neocupare**		**13.230**
Cheltuieli fixe:	EUR		***-400***
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EUR	-300	-300
Cheltuieli cu inchiriere teren	EUR	0	0
Cheltuieli cu asigurarea	EUR	-100	-100
Cheltuieli variabile:	EUR		***-100***
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-100	-100
Cheltuieli cu utilitati	EUR	0	0
Cheltuieli reparatii - intretinere	EUR	0	0
Alte cheltuieli (comisioane, diverse)	EUR	0	0
Alocarea pentru Inlocuiri	EUR	-300	***-300***
Venit Net Anual - VNE	**EUR**		**12.430**
Rata de capitalizare "c"	**6.00% - 8.00%**		***6,50%***
VALOAREA PROPRIETATII SUBIECT	rotunjit	**EUR**	**191.200**
VALOAREA PROPRIETATII SUBIECT	rotunjit	**LEI**	**951.700**

Comparabilitate		superioara	similara	similara	similara	similara
9. CMBU	Rezidential / administrativ	Rezidential/ administrativ	Rezidential/ administrativ	Rezidential/ administrativ	Rezidential/ administrativ	Rezidential/ administrativ
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
10. ALTELE	nu	nu	Mobilata si utilata	Mobilata si utilata	Mobilata si utilata	Mobilata si utilata
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	superioara
SIMILARĂ		7	5	5	4	4
INFERIOARĂ		2	2	2	3	3
SUPERIOARĂ		1	3	3	3	3
COMPARABILI-TATE GLOBALĂ		INFERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA

Elementele de Comparaţie utilizate în Analiza Comparaţiilor Relative sunt:

- Condiţii de Piaţă, Localizare, Suprafaţă Utilă, Etaj, Data PIF, Finisaje, Sistem de încălzire, Locuri de Parcare, C.M.B.U., Alte elemente.

Astfel, au fost reţinute în analiză noua elemente de comparaţie aferente proprietăţii şi un element de comparaţie aferent tranzacţionării.

In analiza comparaţiilor relative, rezultatul obţinut este credibil daca este posibilă încadrarea proprietăţii imobiliare subiect între proprietăţile comparabile care îi sunt superioare şi care îi sunt inferioare.

Valorile rezultate pentru proprietăţile comparabile au fost analizate şi s-a format concluzia asupra valorii, prin aranjarea celor 5 proprietati comparabile intr-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de inchiriere si nu contracte de inchiriere, pentru a ajunge la un pret de inchiriere s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. (*Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile*).

Comparabilitatea inferioară pentru comparabila A, se poate exprima astfel că pretul chiriei euro/mp pentru proprietatea subiect este mai mare decât preţul chiriei euro/mp pentru proprietatea comparabila A.

Comparabilitatea superioară pentru comparabilele B, C, D si E, se poate exprima astfel că pretul chiriei euro/mp pentru proprietatea subiect este mai mica decât pretul chiriei euro/mp pentru proprietatile comparabile B, C, D si E.

Proprietatea comparabilă	Preţ (Euro/mp)	Comparabilitate totală
A	1,90	INFERIOARA
PROPRIETATEA SUBIECT		
C	4,00	SUPERIOARA
E	4,00	SUPERIOARA
D	6,00	SUPERIOARA
B	6,50	SUPERIOARA

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **Casa de locuit de tip D+P+1E si Teren Intravilan in suprafata totala de 1.170 mp,** ***estimata prin Abordarea prin Piata este*:**

270.900 euro, echivalent 1.348.400 lei

6.3. Abordarea prin Venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevenţă, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piaţă sau valoarea de investiţie).

Abordarea prin venit are ca scop analiza capacităţii proprietăţii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare şi transformarea acestora într-o indicaţie asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Valoarea proprietăţii cu potenţial de a genera venituri este estimată în relaţie cu ***beneficiile viitoare anticipate*** care pot fi obţinute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizabil, care ar putea fi generat de către un investitor al proprietăţii subiect.

Metoda Capitalizarii Venitului:

- un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulţeşte cu un multiplicator al venitului pentru a obţine o indicaţie asupra valorii.
- se bazează pe vânzările şi închirierile proprietăţilor imobiliare similare în ceea ce priveşte caracteristicile venitului şi aşteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
- nu necesită previziuni explicite ale evoluţiei venitului anual utilizat, deoarece creşterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual în baza informaţiilor de piaţă, din vânzările şi închirierile comparabile.

Capitalizarea venitului - metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicaţie a valorii proprietăţii, într-un singur pas, utilizând in cazul prezent procedura:

- prin împărţirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit.

Formula Capitalizării Venitului este următoarea:

$$\text{Valoarea Proprietăţii (Vp)} = \frac{\text{Venit}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

Etapele Aplicării Metodei Capitalizării din cadrul Abordării prin Venit sunt:

- Se estimeaza ***Venitul Brut Potenţial (VBP)*** - venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condiţiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% şi înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.
- Se estimeaza ***Pierderile din neocupare şi din neîncasarea chiriei*** - alocare pentru diminuarea venitului potenţial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietăţii, schimbării chiriaşului şi/sau neplăţii chiriei.
- Se estimeaza ***Venitul Brut Efectiv (VBE)*** - venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare şi/sau de neîncasare a chiriei.
- Se estimeaza ***Cheltuieli de Exploatare*** - cheltuieli periodice necesare pentru a menţine proprietatea imobiliară şi a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent şi competent.

  Cheltuielile de exploatare includ: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile, alocare pentru înlocuire.

  1. ***Cheltuielile fixe*** - nu depind de gradul de ocupare a proprietăţii (nu variază în funcţie de acesta) şi trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parţial; *cheltuielile fixe includ*: impozitele, taxele pe proprietate (construcţii, teren, dotări şi amenajări), asigurări, alte cheltuieli.
  2. ***Cheltuieli variabile*** - se modifică în funcţie de gradul de ocupare a proprietăţii sau de volumul serviciilor prestate; *Cheltuielile variabile includ*: cheltuieli de management şi administraţie, comisioane pentru închiriere, utilităţi - electricitate, gaz, apă, canalizare, încălzire, aer condiţionat, salarii, curăţenie, reparaţii ale construcţiilor, amenajări interioare (renovări), întreţinerea spaţiilor de parcare, diverse: administrative, securitate şi pază, salubritate.
  3. ***Alocarea pentru înlocuiri*** - se referă la reparaţia şi înlocuirea unor elemente şi se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcţie de durata de viaţă rămasă estimată a acestora.
- ***Cheltuieli de exploatare totale*** = suma cheltuielilor fixe, variabile şi a alocărilor pentru înlocuiri

Rata cheltuielilor de exploatare = Cheltuieli de exploatare/VBE

- Se estimează ***Venitul Net din Exploatare (VNE)*** - prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietăţii, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.

(VBP – Pierderi din neocupare si din neincasarea chiriei) = (VBE – Cheltuieli de exploatare) = VNE

- Se estimează ***Rata de Capitalizare (c)*** corespunzătoare tipului de venit utilizat.
  - ***Rata de capitalizare „c"*** – reprezintă relaţia dintre câştig şi valoare, relatie acceptată pe piaţă şi rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, repectiv a închirierilor pentru proprietăţi comparabile. Rata de capitalizare reprezintă câştigul sau „randamentul", exprimat în procente din preţul de vânzare, pe care un investitor tipic îl aşteptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum şi recompensa pentru riscul asumat de către proprietar.

- ***Se împarte Venitul Net din Exploatare la Rata de Capitalizare (VNE / c) şi se obţine o indicaţie cu privire la*** **Valoarea Proprietăţii Imobiliare.**

Etapa I - Analiza Comparatiilor Relative pentru *estimarea chiriei/mp*:

Chiria de Piaţă *este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere"* - Conform Standarde de Evaluare – Tipuri ale Valorii din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la inchiriere pentru terenuri cu suprafeţele între 300 mp – 1.500 mp si case unifamiliale cu suprafetele utile intre 120 mp – 400 mp, construite in perioada anilor 2010 - 2020, se încadrează în jurul valorilor de 550 euro/luna - 850 euro/luna, diferenţele fiind în funcţie de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, anul construirii, amenajări, anexe, finisaje, utilităţi si dotari.

Analiza Comparatiilor Relative pentru Estimarea Chiriei

Element de comparaţie	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Preţ de închiriere negociat (Euro/mp)	-	1,90	6,50	4,00	6,00	4,00
1. Condiţii de piaţă	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Comparabilitate		similară	similară	similară	similară	similară
2. Localizare	Bistrita, strada Turnului, nr. 26	Bistrita, zona Macon - Viisoara	Bistrita, zona Centura Sud	Bistrita, zona Dedeman, strada George Enescu	Bistrita, zona Valea Ghinzii, strada Lacului	Bistrita, zona Unirea
Comparabilitate		inferioara	similara	similara	inferioara	inferioara
3. Suprafaţă utilă	350,00	400,00	120,00	138	120	120
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
4. Tip casa (regim de inaltime)	D+P+1E	D+P+M	P+E	P+E	Parter	P+E
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
5. Data PIF	2000	2000	2020	2009	2021	2010
Comparabilitate		similară	superioara	superioara	superioara	superioara
6. Finisaje	medii	medii	moderne	moderne	moderne	moderne
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	superioara
7. Sistem de încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Comparabilitate		similară	similară	similară	similară	similară
8. Suprafata Teren	570 mp	1.500 mp	500 mp	600 mp	500 mp	300 mp

Nr crt	Comuna	Nume și prenume primar mandat 2024 - 2028	Hotărârea de aderare	Certificat de membru
1	Bistrița Bârgăului	LABA Vasile		
2	Branișteа	MARTONOS Tamás	2/31.01.2012	06.002/28.03.2016
3	Budacu de Jos	SIMIONCA Florin-Sandu	16/29.03.2013	06.003/19.04.2022
4	Budești	CODREA Vasile	24/10.04.2013	06.004/28.03.2016
5	Căianu Mic	ȘTIR Dumitru-Paul	30/25.07.2012	06.005/28.03.2016
6	Cetate	CUREAN Stelian-Simion	10/29.03.2013	06.006/28.03.2016
7	Chiochiș	SILASI Vasile-Adrian	18/16.04.2015	06.007/19.04.2022
8	Chiuza	BRADEA Grigore	11/31.03.2013	06.008/28.03.2016
9	Ciceu-Giurgești	IUGA Vasile	3/27.02.2009 13/28.03.2013	06.009/28.03.2016
10	Ciceu-Mihăiești	CICEU Silviu-Cătălin	16/28.03.2013	06.057/28.03.2016
11	Coșbuc	PAVELEA Ioan	13/26.04.2013	06.010/19.04.2022
12	Dumitra	BALAJAN Gheorghe	2/31.01.2022	06.011/19.04.2022
13	Dumitrița	UCHRENCIUC Ilie-Vasile	16/28.03.2013	06.012/28.03.2016
14	Feldru	OPRIȘ Ioan-Dan	19/28.03.2013	06.013/28.03.2016
15	Galații Bistriței	VERMEȘAN Vasile-Mihai	15/31.05.2013	06.014/19.04.2022
16	Ilva Mare	ANCA Alexandru	58/28.11.2023	06.015/14.11.2024
17	Ilva Mică	HOREA Aurel	18/02.04.2013	06.016/28.03.2016
18	Josenii Bârgăului	URS Marius-Vasile	14/28.03.2013	06.017/28.03.2016
19	Lechința	FLORIAN Romeo-Daniel	10/02.02.2012	06.018/28.03.2016
20	Leșu	POP Ioan	11/08.04.2013	06.019/28.03.2016
21	Livezile	SIMIONCA Traian	27/31.03.2013	06.020/28.03.2016
22	Lunca Ilvei	LUPȘAN Flaviu	49/03.08.2017	06.021/20.11.2024
23	Maieru	BORȘ Vasile	23/05.04.2013	06.022/19.04.2022
24	Matei	POP Octavian-Lucian	14/28.03.2013	06.023/28.03.2016
25	Măgura Ilvei	AVRAM Valer	17/29.05.2009	06.024/28.03.2016
26	Mărișelu	PETRUȚ Horea-Călin	12/18.02.2009	06.025/28.03.2016
27	Miceștii de Câmpie	BENDEAN Dumitru	12/09.04.2013	06.026/28.03.2016
28	Milaș	BÂCÂIN Emil-Gabriel	13/26.03.2013	06.027/28.03.2016
29	Monor	CIRA IOAN	5/31.01.2012	06.028/28.03.2016
30	Negrilești	BUGNAR Daniel-Ioan	10/29.03.2013	06.029/28.03.2016

31	Nimigea	RUNCAN Cornel	7/29.03.2013	06.030/28.03.2016
32	Nușeni	MUREȘAN IOAN	1/27.01.2012	06.031/28.03.2016
33	Parva	STRUGARI Ioan	15/04.04.2013	06.032/28.03.2016
34	Petru Rareș	ROPAN Ionel	9/28.03.2013	06.033/28.03.2016
35	Poiana Ilvei	SCRIDONESI Ioan	10/29.03.2013	06.034/28.03.2016
36	Prundu Bârgăului	CRIȘAN Doru-Toader	20/0904.2013	06.035/28.03.2016
37	Rebra	NĂSTUȚĂ Daniel-Onisim	8/08.04.2013	06.036/28.03.2016
38	Rebrișoara	CÎRCU Ștefan	19/02.04.2013	06.037/28.03.2016
39	Rodna	GRAPINI Valentin-Iosif	18/25.04.2013	06.038/28.03.2016
40	Romuli	MONIȚA Ioan	22/29.03.2013	06.039/28.03.2016
41	Runcu Salvei	POP Daniel	11/05.04.2013	06.058/28.03.2016
42	Salva	SAS Doru-Florin	2/27.01.2009	06.040/28.03.2016
43	Sânmihaiu de Câmpie	MATE Ioan	16/29.03.2013	06.041/28.03.2016
44	Silivașu de Câmpie	CĂMĂRĂȘAN Ionuț-Andrei	30/31.08.2011	06.042/19.04.2022
45	Spermezeu	HOGNOGI Sorin	2/26.03.2009	06.043/28.03.2016
46	Șanț	FOROGĂU Marian-Viorel	38/25.06.2015	06.044/19.04.2022
47	Șieu	CIFOR-TINIȘ Ioan-Sebastian	19/11.04.2013	06.045/28.03.2016
48	Șieu-Măgheruș	MITITEAN Sorin-Aurel	29/23.04.2013	06.046/28.03.2016
49	Șieu-Odorhei	SFINTEAN Sorin-Ioan	13/04.04.2013	06.047/28.03.2016
50	Șieuț	IVAN Mihai-Gheorghe	14/28.03.2013	06.048/28.03.2016
51	Șintereag	BOB Ioan	22/29.03.2013	06.049/28.03.2016
52	Târlișua	PURJA Vlăduț-Axente	13/10.04.2013	06.050/19.04.2022
53	Teaca	OLTEAN Florin	20/28.03.2013	06.051/28.03.2016
54	Telciu	MUREȘAN Sever		
55	Tiha Bârgăului	ȘUT Vasile	19/29.04.2013	06.053/19.04.2022
56	Uriu	DANCI Adrian-Bogdan	8/29.03.2013	06.054/28.03.2016
57	Urmeniș	TOMȘA Dumitru	14/28.03.2013	06.055/28.03.2016
58	Zagra	BUȘCOI Nicolae-Eugen	10/27.02.2013	06.056/28.03.2016