

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
APARTAMENT CU 2 CAMERE**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Mun. Bistrița, str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2, jud. Bistrița Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

Evaluator Autorizat IONESCU CRISTIAN-DANIEL

Data evaluării: 28.06.2024

Ref. 59/28.06.2024

Data raportului: 10.07.2024

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

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând apartament cu 2 camere, situate în mun. Bistrița, str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2, județul Bistrița Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului proprietarului, în data de 28.06.2024. Am colectat toate datele necesare și am întocmit o evaluare ținând cont de informațiile obținute și a analizei pieței imobiliare specifice proprietății de evaluat.

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

34.200 EUR, echivalent 170.217 LEI

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator



Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel IONESCU



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	5
Certificare 7	
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
Identificarea și competența evaluatorului.....	8
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
Scopul evaluării	8
Tipul valorii 8	
Baza evaluării.....	8
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Data efectuării evaluării	9
Inspekția proprietății imobiliare	9
Modalități de plată	9
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
Ipoteze semnificative.....	10
Ipoteze speciale semnificative	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	12
Descrierea raportului de evaluare	12
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	13
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	13
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	13
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	13
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	15
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	16
Date privind impozitele și valorile de impozitare	16
CAP. 3 ANALIZA PIETEI	17
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	17
Oferta competitivă.....	17
Analiza cererii.....	18
Echilibrul pieței	18
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	19
Cea mai buna utilizare.....	19
Abordări în evaluare	20

Estimarea valorii de piață a proprietății	21
Abordarea prin piață	21
Abordarea prin venit	25
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	27
Analiza rezultatelor	27

ANEXE	28
-------	----

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 28.06.2024, îl constituie imobilul prezentat în tabel 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ		- Apartament cu 2 camere cu suprafața utilă de 44,2 mp, dispus în construcție tip S+P+1E; - 71,69/472 cote indivize din terenul de 472 mp aferent construcției; - 15,19/100 cote din părțile comune ale construcției. La momentul inspecției apartamentul nu este utilizat.
	Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Municipiul Bistrița▪ Str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2▪ Județul Bistrița Năsăud

Inspekția proprietății a fost realizată în data 28.06.2024 de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363. Inspekția a fost efectuată atât la interiorul cât și la exteriorul proprietății.

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

Observații:

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară de unde a fost preluată suprafața utilă a proprietății, suprafață care a fost luată în considerare la determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Nu au fost utilizate.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un Apartament cu 2 camere, nedecomandat, cu suprafața utilă de 44,2 mp, dispus la etajul 1 într-o construcție în regim de înălțime S+P+1E, împreună cu cotele indivize din terenul pe care este edificată construcția și cotele indivize din părțile comune ale construcției.

Finisajele interioare sunt medii.

Imobilul de bază este construit în jurul anului 1900 conform informațiilor obținute, fiind modernizat/renovat ulterior.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării abordării prin piață și a abordării prin venit, prezentate în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €	Valoare LEI
- prin piață	34.200	170.217
- prin venit	33.400	166.235

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea transferării dreptului de proprietate prin vânzare, în opinia noastră, la data evaluării 28.06.2024 a fost estimată ca fiind:

34.200 EUR (170.217 LEI)

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

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

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

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

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Certificare

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

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

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este vânzarea proprietății imobiliare subiect.

Tipul valorii

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

Baza evaluării

Valoarea de piață este definită în SEV 100 – Cadrul general , astfel:

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

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

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

Valoarea de piață se aplică proprietății considerată în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară rezidențială formată din:

- Apartament de comandat cu 2 camere cu suprafața utilă de 44,2 mp, dispus în construcție tip S+P+1E, împreună cu 71,69/472 cote indivize din terenul de 472 mp aferent construcției, respectiv 15,19/100 cote din părțile comune ale construcției.

Adresa proprietății: mun. Bistrita, Str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2, județul Bistrița Năsăud

Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, subiectul analizat, se află în proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA, conform extraselor de Carte Funciară.

Proprietatea se identifică cadastral 53674-C1-U6, în extrasul de Carte Funciară 53674-C1-U6 Bistrița apartamentul cu 2 camere.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este considerat deplin și este înscris în C.F. nr. 53674-C1-U6 Bistrița.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 28.06.2024.

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

Inspekția proprietății imobiliare

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

Inspekția a fost realizată detaliat, în fiecare încăpere, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 26.06.2024 – 28.06.2024
- inspekția proprietății imobiliare în 28.06.2024
- solicitarea și obținerea de la client a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

Pentru realizarea lucrării au fost consultate o serie de documente din care menționăm: actul de proprietate al imobilului:

- Carte Funciară Nr. 53674-C1-U6 Bistrița din 12.06.2024
- Carte Funciară Nr. 53674 Bistrița din 12.06.2024

Ipoteze semnificative

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

Ipoteze speciale semnificative

- Suprafețele înscrise în extrasul de carte funciară au fost considerate corecte.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspecția proprietății a fost realizată integral, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Raportul de evaluare cuprinde analiza celei mai bune utilizări și evaluarea proprietății. Au fost aplicate numai abordările considerate adecvate.

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

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

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în mun. Bistrita, str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2, județul Bistrița Năsăud.

Proprietatea este de tip rezidențial, constând dintr-un imobil de tip apartament nedecomandat, format din 2 camere, 1 wc, 1 spălătorie și 1 beci, cu o suprafață de 44,2 mp.

Odată cu apartamentul se transferă și dreptul de proprietate asupra unui cotei de 15,19/100 părți comune aferente construcției, respectiv cota indiviză de 71,69/472 din terenul aferent construcției. Accesul se face din drum public asfaltat, str. Gheorghe Șincai.

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar rezultă că proprietatea este deținută în **exclusivitate de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**.

La momentul evaluării proprietatea imobiliară nu era utilizată de către proprietari.

Suprafața de teren aferent apartamentului este de 71,69/472 părți, respectiv o cotă de 15,19/100 din spațiile comune ale construcției.

Evaluatorul a avut la dispoziție extras recent de carte funciară și a evaluat proprietatea în ipoteza „**liberă de sarcini**”.

Dreptul de proprietate este considerat deplin.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

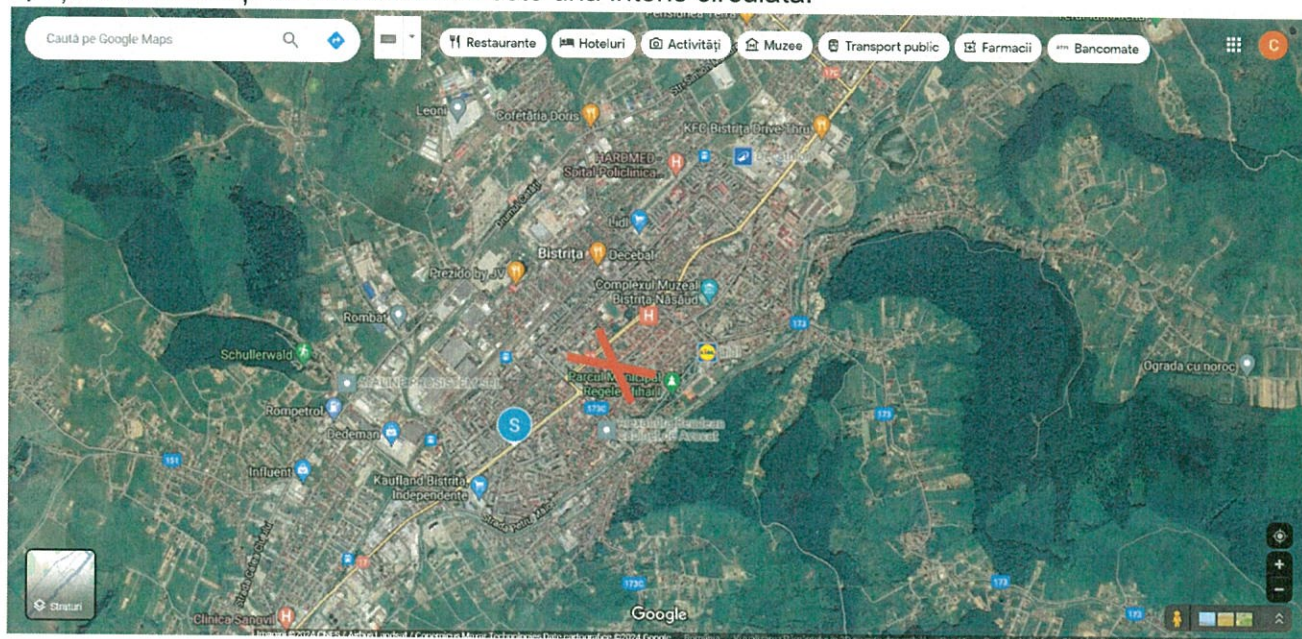
Nu au fost identificate și/sau evaluate bunurile mobile din interiorul proprietății imobiliare.

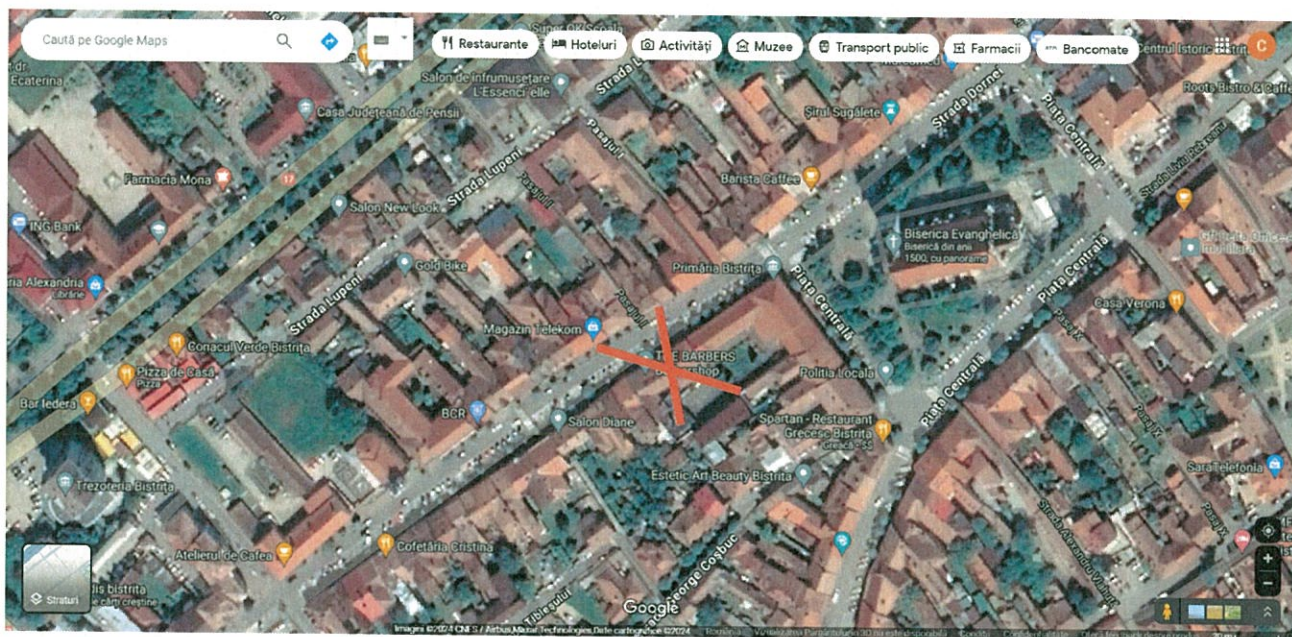
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Spatiul este amplasat centrală, în apropiere de Piața Centrală.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind accesibilă pitonal sau auto, iar mijloacele de transport locale au stații dispuse în apropiere.

Zona este una mixtă, compusă din ansambluri rezidențiale de tip casă cu teren, precum și unele spații comerciale și de servicii. Zona este una intens circulată.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea este amplasată în partea centrală a localității, pe str. Gheorghe Șincai, în apropiere de centrul orașului.</p> <p>Zona este una mixtă, format atât de proprietăți cu utilizare rezidențială de tip casă cu teren, precum și spații comerciale dispuse în general la parterul clădirilor. Construcțiile din zonă sunt vechi, de tip săsesc, multe aflându-se pe lista clădirilor protejate.</p>
Acces	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arterele principale: str. Gheorghe Șincai 2. Artere secundare: Str. George Coșbuc 3. Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers
Mijloace de transport	<ol style="list-style-type: none"> 1. Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zone verzi (din apropiere): Parcul municipal la 500 m 2. Unități de învățământ: Colegiul Național „Liviu Rebreanu” la 300 m pe str. Republicii, Colegiul Național „Andrei Mureșanu” la 400 m pe str. Republicii; 3. Unități medicale: Policlinica Spitalului Județean de Ugență Bistrița-Năsăud (600 m) pe str. Gării. 4. Piață, unități comerciale: Supermarket Lidl la 800 m pe str. Vasile Conta, Piața Agroalimentară „DECEBAL” la 800 m pe str. Cuza Vodă. 5. Bănci: Alpha Bank 250 m pe str. Piața Centrală. 6. Instituții de cult: biserică evanghelică la 50 m pe str. Piața Centrală, biserică romano-catolică pe str. Gheorghe Șincai la aprox. 150. 7. Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea în care se afla proprietatea de evaluat.

	2. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	1. Se presupune că proprietatea nu intră în contradicție cu normele de urbanism și că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă centrală, rezidențială și comercială, amplasare bună, trafic pietonal și auto intens, dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat. Zona este una complet dezvoltată.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Descrierea imobilului de baza

Imobilul de bază a fost construit în jurul anului 1900, fiind renovat ulterior, conform informațiilor avute la dispoziție. Este o construcție veche, de tip săsesc, similară cu celelalte construcții din zonă. Regimul de înălțime al imobilului de baza este S+P+1E. La subsolul construcției este amenajat un beci, la parter și etaj sunt spații comerciale și de locuit. Accesul la apartamentul subiect se face pe sub poartă, prin urcarea unei scări din lemn și traversarea unui hol de acces realizat din lemn. Nu exista informații privind o eventuală expertiză tehnică a imobilului.

Imobilul de baza are:

- Fundații din zidărie de piatră.
- Structura: structura de rezistență din zidărie portantă de cărămidă
- Pereți: zidărie din cărămidă la exterior și interior
- Planșee din lemn peste subsol, parter și etaj
- Acoperis cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică
- Finisaje exterioare: tencuieli drisuite acoperite cu vopsea pe bază de var

Alimentarea cu utilități:

- Curent electric – rețea publică
- Apă potabilă – rețea publică
- Canalizare – rețea publică
- Gaz – rețea publică
- Agent termic – centrală termică proprie pe gaz metan

Concluzie privind construcția de bază

Structura de rezistență se prezintă în stare tehnică satisfăcătoare, aspect clasic în concordanță cu anul construirii.

Descrierea apartamentului

Apartamentul este nedecomandat și compus din: 2 camere, 1 wc, 1 spălătorie, 1 beci, cu o suprafață de 44,2 mp. Spălătoria și beciul sunt dispuse în părțile comune ale construcției.

Odată cu apartamentul se transferă și dreptul de proprietate asupra unui cotei de 15,19/100 părți comune aferente construcției, respectiv cota indiviză de 71,69/472 din terenul aferent construcției.

Finisajele sunt medii și constau în:

- Pardoseli: gresie în baie, parchet lamelar în camera și zona de bucătărie
- Tencuieli și zugrăveli: tencuieli drisuite acoperite de glet și vopsea lavabilă, respectiv faianță în zona grupului sanitar și parțial în zona de bucătărie
- Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu
- Ușa de acces este din lemn, ușile interioare sunt din lemn

Instalațiile:

- Instalația electrică este finalizată iar prizele, respectiv întrerupătoarele sunt montate; corpurile de iluminat nu sunt montate.
- Toate conductele pentru instalația sanitară sunt montate, iar corpurile sanitare din baie și bucătărie sunt montate
- La data inspecției apartamentul era racordat la rețeaua de gaz
- Încălzirea este furnizată de la centrala termică proprie pe gaz, sistem de încălzire prin radiatoare din oțel, conectică prin țeavă de cupru.

Concluzie privind starea proprietății imobiliare

Finisajele proprietății imobiliare sunt unele medii, putând fi utilizată cu investiții minime (o minimă igienizare înainte de mutare). Nu sunt necesare investiții imediate pentru asigurarea funcționării.

Nu sunt probleme privind alimentarea cu utilități.

Instalațiile sunt funcționale, întreținute satisfăcător.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Construcția de bază este una veche, început de sec. XX, proprietar fiind PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI

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

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

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

Municipiul Bistrița este reședința județului Bistrița-Năsăud, Transilvania, România, și cel mai mare oraș din județul Bistrița-Năsăud cu o populație de 78.877 de locuitori conform recensământului efectuat în 2021, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 75.076 de locuitori. Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m. Bistrița ocupă o suprafață de 14.547 ha, împreună cu cele șase localități componente: Unirea (5 km), Slătinița (10 km), Ghinda (8km), Vișoara (5 km), Sigmir (6 km), Sărata (10 km). Localitățile limitrofe sunt: Dumitra (N), Târbuiu (NV), Șieu-Măgheruș (SV), Mărișelu (S), Jelna (SE), Livezile (NE).

În ceea ce privește arhitectura orașului, construcțiile din Bistrița din zona veche a orașului, localizate în special în centrul orașului, sunt completate astăzi de cele moderne, cu elemente specifice locale.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

aria pieței imobiliare a proprietăților rezidențiale de tip **tip „Apartament cu 2 camere”, localizat în Municipiul Bistrița, bloc construcție veche de tip casă, în zona centrală a localității** și din zone similare acesteia.

În zona central a municipiului există în general construcții de tip casă, cu spații comerciale la parter și unități locative la etaj. Zona mediană a municipiului este caracterizată în general de blocuri de locuințe vechi, edificate înainte de anul 1989, principalele blocuri de locuințe edificate după anul 1990 fiind dispuse în zona limitrofă a orașului. Cu toate acestea, există și unele blocuri de locuințe edificate în zone mediane sau semicentrale, aceste construcții fiind totuși minoritare în aceste zone.

Oferta competitivă

În Bistrița, oferta pentru apartamente cu 2 camere este medie /mare. Ofertele de vânzare ale proprietăților din zona unde se situează apartamentul evaluat, dispuse în construcții tip casă, sunt cuprinse între 35.000 Euro și 70.000 Euro. În partea superioară a intervalului se regăsesc proprietățile cu o suprafață mai mare, finisaje superioare, complet mobilate și utilitate modern, iar în partea inferioară a intervalului regăsim proprietăți mai mici ca dimensiuni, cu finisaje inferioare și nemobilate.

Acest tip de apartamente sunt oferite la vânzare în general de familii care doresc să schimbe locuința cu una de tip casă sau de familiile care doresc să-l schimbe cu un apartament de dimensiuni mai mari (cu mai multe camere).

Analiza cererii

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele.

În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, în scădere cu aproape 10% comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță.

În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.

În contradicție cu ușoara scădere a cererii, prețurile au continuat să crească ușor și în prima parte a anului 2024, atât pentru apartamentele din blocurile vechi cât și în cele din blocurile noi.

Urmare a numărului mare de angajări făcut de firma Leoni și unitățile comerciale din parcurile de retail deschise în ultimii ani în oraș, a crescut cererea de închiriere a apartamentelor, fapt ce a condus la o creștere a prețului chiriilor și implicit a prețurilor de tranzacționare a unor apartamente, în special a celor cu 1 sau 2 camere. Acest lucru, colaborat cu dobânzile foarte scăzute la depozite, au făcut ca apartamentele să fie privite din nou ca o oportunitate de investiție.

Principalii cumpărători ai unor astfel de locuințe (2 camere) sunt familiile tinere cu venituri mici/medii sau cei care doresc să-și investească banii, acest tip de proprietate putând fi închiriat într-un interval scurt de timp (60-90 zile).

Echilibrul pieței

Această perioadă reprezintă unul dintre momentele când oferta depășește cererea, fiind o piață a cumpărătorilor.

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022 cea mai buna utilizare este *“Utilizarea care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate.”*

Determinarea CMBU presupune indeplinirea urmatoarelor 4 criterii:

- legal permisa
- fizic posibila
- fezabila financiar
- maxim profitabila

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor administrative, a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. Cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

CMBU se determină separat pentru terenul considerat liber și separat pentru terenul construit.

CMBU a terenului considerat a fi liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele:

- amplasarea terenului
- utilitățile cu care este dotat terenul
- vecinătățile terenului
- accesibilitatea terenului
- restricțiile urbanistice
- populația din zonă în care se află amplasat terenul
- analiza pieței imobiliare

Astfel s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului în cauză, considerat liber, este construirea de imobile cu destinație mixtă spații comerciale la parter și locuințe la etajele superioare.

CMBU a terenului construit

S-au analizat două destinații ce ar putea avea spațiul de evaluat: de locuință și de birouri.

➤ Varianta locuință

Proprietatea este dotată cu:

- camere de locuit
- grup sanitar
- încălzire centrală proprie
- compartimentările interioare au fost concepute de la început special pentru spațiu de locuit.

Avantajele pe care le mai oferă proprietatea au legătură cu zona în care este amplasată, o zonă mixtă, cu acces facil către școli și zone comerciale.

Se consideră că proprietatea poate fi închiriată, imediat.

➤ Varianta spațiu de birouri

Utilizarea proprietății ca spațiu de birouri are următoarele dezavantaje:

- nu există suficiente spații de parcare și nici posibilitatea de amenajare
- compartimentare specifică utilizării rezidențiale

- valoarea chiriilor este mai scăzută pentru spațiile de birouri.

Din analiza efectuată concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea actuală - spațiu de locuit, iar evaluarea se va face în această ipoteză.

Abordări în evaluare

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

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață (sau abordarea prin comparația vânzărilor) se bazează pe comparația directă a proprietății analizate cu alte proprietăți comparabile, care au fost tranzacționate recent sau care sunt oferite pe piață la momentul evaluării. Aceasta abordare este bazată pe principiul substitutiei, care precizează faptul că un comparator prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât prețul unei proprietăți cu utilitate similară în condiții de piață similare. Această abordare oferă o indicație de încredere a valorii într-o piață activă, în condițiile existenței unor date de piață disponibile și rezonabile, comparabile cu proprietatea analizată.

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

Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări există două tehnici diferite de evaluare: analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) și metoda capitalizării directe (DC). Metoda Capitalizării Directe derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul studiat această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății. Rata de Capitalizare reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoarea investiției. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale). Rata de Capitalizare exprimă rata rentabilității (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament. Quantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Proprietatea analizată. Având în vedere existența unor informații referitoare la valorile de închiriere a unor proprietăți similare, abordarea prin venit este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate.

Abordarea prin cost

Pentru a putea aplica aceasta abordare, trebuie parcurși următorii pași:

- 1) Estimarea valorii de piață a terenului;
- 2) Estimarea costului de înlocuire brut al terenului;

- 3) Estimarea deprecierei totale a clădirii;
- 4) Estimarea costului de înlocuire net a clădirii;
- 5) Estimarea valorii de piață a clădirii prin adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net a clădirii.

Abordarea prin cost este folosită doar atunci când nu există o piață activă pentru proprietatea analizată. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire a unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Proprietatea analizată. Această abordarea nu a fost folosită pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.

Estimarea valorii de piață a proprietății

Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează procedura prin care estimarea valorii de piață se realizează prin analiza pieței în scopul identificării unor proprietăți imobiliare similare, pentru compararea acestor proprietăți cu cea supusă evaluării. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile în care există suficiente informații cu privire la tranzacții recente, cu date sigure și care să indice tendințele pieței.

În abordarea aceasta, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți similare cu proprietatea analizată care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare sau sunt în faza de contractare și comparării acestora cu proprietatea în cauză.

În acest sens am inclus o serie de 4 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată. Am pus la punct o grilă de analiză cu proprietățile comparabile care au fost ajustate în funcție de asemănări și diferențe față de subiect.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate în Anexă. Grila de comparații este următoarea:

Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 2 camere

GRILA COMPARATII APARTAMENT					
Dimensiuni ale proprietatilor Subiect		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Apartament cu 2 camere		Apartament cu 2 camere	Apartament cu 2 camere	Apartament cu 2 camere	Apartament cu 2 camere
Suprafata Utila (mp)	44.20	45.00	77.00	53.00	45.00
Balcon / terasă (mp)	0	0	0	0	0
Garaj / loc de parcare	0	0	0	0	0
Boxă (mp)	0	0	0	0	0
Pret cerut		37,000	60,000	53,900	39,000
Componente non-imobiliare (mobilier, aparatură electrocasnică etc)		mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	fără
Pret ajustat pentru componente non-imobiliare		-5.41% -2000	-3.33% -2000	-5.57% -3000	0.00% 0
Elemente de Comparatie		35,000	58,000	50,900	39,000
		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
tranzactie / oferta		% €	% €	% €	% €
Ajustare pentru negociere		-5% -1,850	-5% -3,000	-5% -2,695	-5% -1,950
Pret ajustat pentru negociere		33,150	55,000	48,205	37,050
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transn	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Conditii de finantare	De piata	De Piata	De Piata	De Piata	De Piata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Conditii de vanzare (ex.: executare)	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare		0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Conditii de piata	28-Jun-2024	28-Jun-2024	28-Jun-2024	28-Jun-2024	28-Jun-2024
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Pret ajustat		33,150	55,000	48,205	37,050
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	Mun. Bistrița, zona centrală, Str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2, jud. BN	Mun. Bistrița, zona Semicentrală, Str. Nicolae Titulescu, jud. BN	Mun. Bistrița, zona Semicentrală, Str. Ion Luca Caragiale, jud. BN	Mun. Bistrița, zona Centrală, Str. Domei, jud. BN	Mun. Bistrița, zona Centrală, Str. Nicoale Titulescu/Piața Centrală, jud. BN
Ajustare		5% 1658	5% 2750	0%	0%
Pret ajustat		34,808	57,750	48,205	37,050
Acces	Acces din drum asfaltat, str. Gheorghe Șincai, drum cu 1 bandă pe sensul de mers	Acces din drum asfaltat, str. Nicolae Titulescu, drum cu sens unic	Acces din drum asfaltat, str. Ion Luca Caragiale, drum cu sens unic	Acces din drum asfaltat, str. Domei, drum cu sens unic	Acces din drum asfaltat, str. Nicolae Titulescu, drum cu sens unic
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		34,808	57,750	48,205	37,050
Pozitie (parter, ultimul etaj, vedere, vecini)	Etajul 1 din S+P+1E	Etajul P din S+P+2E	Etajul 1 din P+1E	Etajul P din P+2E	Etajul 1 din P+1E
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		34,808	57,750	48,205	37,050
Pret ajustat		34,808	57,750	48,205	37,050
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie utila) (mp)	44.20	45.0	77	53	45
Ajustare		774 Euro/mp -1.78% -620	750 Euro/mp -42.60% -24600	910 Euro/mp -16.60% -8000	823 Euro/mp -1.78% -660
		34,188	33,150	40,205	36,390
Numar camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Calitatea constructiei / finisaje constructie de baza	satisfăcătoare / finisaje aferente construcție casă de tip sășesc	satisfăcătoare / finisaje aferente construcție casă de tip sășesc	satisfăcătoare / finisaje aferente construcție casă de tip sășesc	satisfăcătoare / finisaje aferente construcție casă de tip sășesc	satisfăcătoare / finisaje aferente construcție casă de tip sășesc
Ajustare		0%	0%	0%	0%

Evaluare proprietate imobiliară – apartament cu 2 camere

Materiale utilizate - finisaje interioare		finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii/moderne	finisaje clasice/medii
<i>Ajustare finisaje / suprafata utila</i>						
<i>Ajustare</i>		0 E/mp	0 E/mp	-50 E/mp	50 E/mp	
		0%	0%	-5%	6%	
		0	0	-2650	2250	
Apa caldă / termoficare		centrală termică proprie alimentată cu gaz	centrală termică proprie alimentată cu gaz	centrală termică proprie alimentată cu gaz	centrală termică proprie alimentată cu gaz	centrală termică proprie alimentată cu gaz
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
		0	0	0	0	0
Varsta cladire (an P.I.F.)		aprox. 1900	aprox. 1900	aprox. 1900	aprox. 1900	aprox. 1900
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
		0	0	0	0	0
Compartimentare		nedecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
<i>Ajustare</i>		0%	-3%	-2%	-3%	-1000
		0	-1000	-1000	-1000	-1000
Utilitate fuctionala (pentru utilizarea prezenta)		rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
		0	0	0	0	0
Atractivitate pe piata		bună	bună	bună	bună	bună
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
		0	0	0	0	0
Alte facilitati						
<i>Loc de parcare subteran (eur/bucata)</i>		5000	0	0	0	0
<i>balcon (eur/mp)</i>		350	0	0	0	0
<i>boxă (eur/mp)</i>		200	0	0	0	0
<i>Ajustare</i>		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
Pret ajustat		34,188	32,150	36,555	37,640	
Caracteristici economice						
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)		fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		34,188	32,150	36,555	37,640	
Utilizare / Urbanism		rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		34,188	32,150	36,555	37,640	
<i>Pret ajustat</i>		34,188	32,150	36,555	37,640	
<i>Ajustare totala netea absoluta (€)</i>		1,038	-22,850	-11,650	590	
<i>Ajustare totala neta procentuala (%)</i>		3%	-42%	-24%	2%	
<i>Ajustare totala bruta absoluta (€)</i>		2,277.5	28,350.0	11,650.0	3,910.0	
<i>Ajustare totala bruta procentuala (%)</i>		6.87%	51.55%	24.17%	10.55%	
<i>Numar corectii</i>		2	3	3	3	
Comparabila aleasa		1	3	3	3	
<i>6.87%</i>		3	34188			
Valoarea propusa (rotund) €		34,200	170,217			
din care:						
Apartment cu 2 camere		€ 34,200	44.20 mp	774 Euro/mp	170,217 lei	
Garaj / loc de parcare		€ -	0 mp	#DIV/0!	0 lei	
Boxă (mp)		€ -	0.00 mp	#DIV/0!	0 lei	
Curs BNR la data evaluarii		4.9771				
Data		28-Jun-24				

Componente non-imobiliare (mobilier, echipamente existente):

- S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 2 cu 2.000 euro, respectiv cu 3.000 euro comparabila 3, întrucât se oferă spre vânzare complet mobilate și utilate (suma reprezintă contravaloarea estimată a bunurilor nonimobiliare – s-a avut în vedere suprafața apartamentului și calitatea bunurilor)
- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 4 care se oferă spre vânzare nemobilată și utilată.

S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -5%, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (marja de negociere este

în jurul a 2.000-3.000 euro pentru astfel de proprietăți, ap. cu 2 camere, dispuse în construcții tip casă);

Drept de proprietate :

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de finanțare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de vânzare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de piață :

- Nu au fost necesare ajustări;

Localizare :

- Au fost ajustate pozitiv cu 5% comparabilele 1 și 2, care sunt dispuse în zona semicentrală, cotate ușor inferior zonei proprietății subiect;
- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 3 și 4, acestea sunt dispuse în aceeași zonă cu proprietatea subiect.

Acces:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.

Caracteristici fizice – etaj:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile (parterul și ultimul etaj sunt cotate similar).

Caracteristici fizice – arie utilă:

- Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin pretul corectat / mp. Au a fiecărei comparabile;

Număr camere:

- Nu au fost necesare ajustări;

Calitatea construcției / finisaje construcție de bază:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea sunt izolate la exterior similar cu apartamentul subiect.

Materiale utilizate – finisaje interioare:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2 întrucât dispun de finisaje medii, similare finisajelor apartamentului subiect;
- S-a ajustat negativ cu 50 euro/mp comparabila 3 care dispune de finisaje medii/moderne, superioare finisajelor medii ale apartamentului subiect (suma reprezintă contravaloarea lucrărilor pentru aducerea apartamentului subiect la același nivel de finisare cu comparabila);
- S-a ajustat pozitiv cu 50 euro/mp comparabila 4 care dispune de finisaje clasice/medii, inferioare finisajelor medii ale apartamentului subiect (suma reprezintă contravaloarea lucrărilor pentru aducerea comparabilei la același nivel de finisare cu apartamentul subiect).

Caracteristici fizice – încălzire/ apă caldă:

- Nu au fost necesare ajustări;

Caracteristici fizice – vechime:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea fiind construite la începutul sec. XX la fel ca și construcția subiect.

Compartimentare:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 1 care este nedecomandată la fel ca proprietatea subiect;

- Au fost ajustate negativ cu 1.000 euro comparabilele 2, 3 și 4 care sunt semidecomandate, compartimentare cotate superior față de cea a apartamentului subiect, care este nedecomandat.

Utilitate funcțională (pentru utilizarea prezentă):

- Nu au fost necesare ajustări;

Activitate pe piață:

- Nu au fost necesare ajustări;

Alte facilități:

- Nu au fost necesare ajustări.

Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere):

- Nu au fost necesare ajustări;

Utilizare / Urbanism

- Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabilei 1** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate

In aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Valoarea de Piață – Abordarea prin Piață

34.200 Euro echivalent 170.217 Lei

Abordarea prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- | | |
|---|------------------------|
| A. estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect | VBp; |
| B. estimarea MVBp, din datele de piață deținute | MVBp; |
| C. multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp | (VBp * MVBp); |
| Valoarea, ca formulă de calcul : | $V_{mvp} = VBp * MVBp$ |

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate, cu suprafețe mici și finisaje medii, chiriile solicitate variază între 200 și 350 EUR/luna, tendința generală a pieței fiind de stagnare în ultimele luni (valorile mai mari ale chiriilor sunt pentru apartamente cu suprafețe mai mari, dispuse în zone centrale). Am ales o chirie medie de 200 euro/lună. Întrucât evaluarea nu ia în calcul mobilierul, oferta chiriei de piață a fost ajustată cu 35 euro pentru lipsa mobilierului, rezultând 165 eur/luna (200 euro – 35 euro). La alegerea valorii chiriei obținabile s-a avut în vedere dispunerea apartamentului în cadrul orașului (zona mediană), mărimea și gradul de finisare a acestuia (finisaje medii).

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret	37,000	60,000	53,900	39,000
Chirie bruta lunara (VBP lunar)	200	280	250	200
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	185	214	216	195
Multiplicator selectat	203			

Intervalul obținut este de 185 – 216 pentru MVBp. Pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator mediu de 203.

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Denumire	Arie utila	Chirie potentiala	Multiplicator	Valoare estimată	Valoare estimată
	mp	Euro / luna	MVbp lunar	(Euro)	(Lei)
Apartament cu 2 camere	44.20	165.00 €	203	33,400	166,235
Valoarea proprietatii adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				33,400	166,235
Costuri de conversie / reparatii / investiii de adecvare	0.00	0 Euro/mp		0	0
Valoarea propusa (rotund)				€ 33,400	166,235 lei
Curs BNR la data evaluarii	4.9771			756 Euro/mp	3,761 Lei /mp
Data	28-Jun-24				

Valoarea obținută prin această metodă este:

Valoarea de Piață – Abordarea prin Venit	33.400 Euro echivalent 166.235 Lei
---	---

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul Abordărilor și Metodelor aplicate în prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:

Abordare	Model Utilizat	Rezultat
Comparații	Comparații Directe	34.200 Euro echivalent 170.217 Lei
Venit	Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial	33.400 Euro echivalent 166.235 Lei

Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor s-a revăzut întregul proces de evaluare aplicat pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile de analiza, precum și judecata aplicata au condus la rationamente corecte. Revizuirea oferă un control integral al calității procesului de evaluare, anterior stabilirii valorii finale.

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

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

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

Adecvarea unei abordari, si in cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii trebuie corelata cu tipul proprietatii si cu viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite, in procedurile si tehnicile de analiza aplicate acestora, precum si in abordarile utilizate.

Cantitatea informatiilor – Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului privind valoarea determinat printr-o abordare in evaluare. Desi aceste doua criterii sunt analizate separat in cadrul analizei rezultatelor, ambele trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau o anumita abordare. Chiar daca informatiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsita de fundament daca informatiile nu sunt suficient de consistente.

Astfel, considerăm că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind închirierea sunt mai puțin relevante în comparație cu cele privind tranzacționarea și considerăm că valoarea de piață a proprietății este dată de abordarea prin piață.

Valoarea de piață a proprietății fiind estimată la:

34.200 EUR (170.217 LEI)



ANEXE

1. Extras de carte funciară
2. Oferte din piață
3. Fișa de inspecție
4. Fotografii



100169254780

Incheiere Nr. 32458 / 12-06-2024



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

Dosarul nr. 32458 / 12-06-2024

INCHEIERE Nr. 32458

Registrator: MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

Asistent: LIVIA SZEKELY

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE

21-06-2024

Număr document 61413

Nr. file

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

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

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

- pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1503, inscris in cartea funciara 53674 UAT Bistrita avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 307/472 de sub B.1, MUNICIPIUL BISTRITA in cota de 72/472 de sub B.6, PINTICAN SIMION in cota de 24/472 de sub B.7, SOCIETATEA TREND SRL in cota de 66/472 de sub B.9, SCHWELLER CAMELIA-FLORINA in cota de 70/472 de sub B.11;
- imobilul cu nr. cadastral 53674-C1-U6, inscris in cartea funciara 53674-C1-U6 UAT Bistrita avand proprietarii: MUNICIPIUL BISTRITA in cota de 1/1 de sub B.1;
- asupra cota de 71,69/472p teren af.loc.soc. din cf 53674-C1-U6, proprietatea de sub B6,se notează ca se modifica apartenenta din domeniul public în domeniul privat asupra A.1 sub B.12 din cartea funciara 53674 UAT Bistrita;
- se notează ca se modifica apartenenta imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 53674-C1-U6 UAT Bistrita;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BISTRITA

MUNICIPIUL BISTRITA

BEȘUȚIU ANAMARIA

MUNICIPIUL BISTRITA

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

Data soluționării,

20-06-2024

Registrator,

MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

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

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

Pagina 1 din 2

Incheiere Nr. 32458 / 12-06-2024

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53674-C1-U6 Bistrița

Nr. cerere	32458
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169254780



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bistrita, Et. 1, Ap. 2, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: accesul sub poarta si curtea interioara pentru corp A si B ; casa scarii urcarea in pod podul si acoperisul pt apartamentele din corp A

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53674-C1-U6	-	44,2	1519/10000	7169/4720 0	Locuinta sociala compusa din 2 camere, 1 WC, 1 spalatorie, 1 beci

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28912 / 10/09/2013		
Act Administrativ nr. HGR 527, din 02/06/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. HCL 171/02-12-2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BISTRITA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 53674-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bistrita, Et. 1, Ap. 2, Jud. Bistrita Nasaud

Părți comune: accesul sub poarta si curtea interioara pentru corp A si B ; casa scarii urcarea in pod podul si acoperisul pt apartamentele din corp A

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53674-C1-U6	-	44,2	1519/10000	7169/47200	Locuinta sociala compusa din 2 camere, 1 WC, 1 spalatorie, 1 beci

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

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

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

Data soluționării,

17-06-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53674 Bistrita

Nr. cerere	32458
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169254780



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:4357

Adresa: Loc. Bistrita, Str GHEORGHE SINCAI, Nr. 3, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1503	472	Construcția C1 înscrisă în CF 53674-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 53674-C2; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 53674-C1, C2 ÎN CF 53674-C2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3159 / 13/12/1958		
Decret nr. 92 din 1950;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 307/472	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4357)cota calculata reprezinta cota de 306,65/472 p din cf pe hartie		
28912 / 10/09/2013		
Act Administrativ nr. HGR 527, din 02/06/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. HCL 171/02-12-2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA;);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 72/472	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA		
OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 71,69/472p teren af.loc.soc. din cf 53674-C1-U6, din proprietatea de sub B1		
36987 / 23/09/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2642, din 08/04/2014 emis de JUDECATORIA BISTRITA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 24/472	A1
1) PINTICAN SIMION		
OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 24,14/472 parti teren de sub B 3		
6897 / 11/02/2019		
Act Notarial nr. 535, din 07/02/2019 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 66/472	A1
1) SOCIETATEA TREND SRL , CIF:16421154, -bun propriu		
OBSERVATII: Cota calculata reprezinta cota de 65,94/472 parti teren aferent Spatiu Comercial inscris in CFE 53674-C1-U4. propr. de sub B 4		
B10	Se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 3 ani de la data dobandirii	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA		
65804 / 15/10/2021		
Act Notarial nr. 2914, din 14/10/2021 emis de Dragut Maria;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 70/472	A1
1) SCHWELLER CAMELIA-FLORINA , divortata		
OBSERVATII:)cota calculata reprezinta cota de 69,52/472 p din cf pe hartie, de la B2		
32458 / 12/06/2024		
Act Administrativ nr. 99, din 29/05/2024 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;		
B12	asupra cota de 71,69/472p teren af.loc.soc. din cf 53674-C1-U6, proprietatea de sub B6,se notează ca se modifica apartenenta din	A1

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

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 53674 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B12 domeniul public în domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
65804 / 15/10/2021	
Act Notarial nr. 2914, din 14/10/2021 emis de Dragut Maria;	
C3 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra proprietatii de sub B11, dobandit prin Conventie, cota actuala 70/472	A1
1) CREȚA MAGDALENA	
C4 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: in conformitate cu art. 1723 din Codul Civil, asupra proprietatii de sub B11	A1
1) CREȚA MAGDALENA	

Carte Funciară Nr. 53674 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1503	472	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53674-C1, C2 IN CF 53674-C2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	472	-	-	1503	

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

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

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

Data soluționării,
17-06-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Comparabila 1: 37.000 euro

Apartament cu 2 camere de vânzare în Bistrița, zona semicentrală, str. Nicolae Titulescu, situat la Parter din S+P+2E. Apartamentul are o Su=45 mp (mai dispune de o boxă în beci de 4 mp- fără acte). Apartamentul este nedecomandat, finisaje medii, centrală termică proprie, casă veche tip săsesc (aprox. 1900, renovată). Apartamentul este situat în zonă cotoată ușor inferior față de zona apartamentului subiect, se vinde mobilat și utilat, preț solicitat 37.000 euro, negociabil.

din:

- Judetul Bistrita-Nasaud
- Bistrita
- Nasaud
- Beclean
- Teaca
- Sanmihaiu De Campie
- Sangeorz Bai
- Unirea

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Apartmente 2 camere

Garsoniera

Apartment 4 camere

Apartment 2 camere Centrul Istoric

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Acum o săptămână

37.000 EUR

1/6

Salvează anunțul

Zona	Central	Număr camere	2
Suprafață utilă (m²)	49	Etaj	parter
Compartimentare	Decomandat	Tip imobil	Bloc
Stare proprietate	Bună	Număr niveluri imobil	1
Mobilat/Utilat	Complet		

Heris Cumpără și câștigă

Blitz va propune spre vanzare un apartament pozitionat in Centrul Istoric al orasului cu o suprafata de 49mp compartimentat astfel 2 camere, bucatarie separata si baie. Apartamentul se vinde cum se vede in poze, pentru o vizionare sau mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati

Cod ofertă / ID BLITZ: P106907

Id intern: P106907

Confort: 2

Tip imobil: Bloc de apartamente

Număr Băi: 1

BLITZ Romania COMPANIE

0264333777

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Evidențiază-ți stilul personal cu cele mai noi tendințe și articole din colecția noastră de sezon.

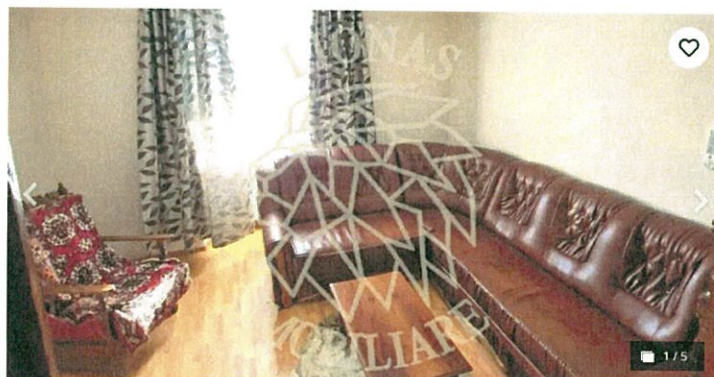


Sursa: <https://lajumate.ro/apartament-2-camere-centrul-istoric-15749693.html> Confirmare telefonică comparabilă: 0763820859 (Darius Blitz Imobiliare)

Comparabila 2: 60.000 euro

Apartament cu 2 camere de vânzare în Bistrița, zona semicentrală, str. Ion Luca Caragiale, situat la etajul 1 din P+1E. Apartamentul are o Su=77 mp. Apartamentul este semidecomandat, finisaje medii, centrală termică proprie, casă veche tip sășesc (aprox. 1900, renovată). Apartamentul este situat în zonă cotată ușor inferior față de zona apartamentului subiect, se vinde mobilat și utilat, preț solicitat 60.000 euro, negociabil.

[← Înapoi la listă](#) [Apartamente de vânzare](#) > [2 camere](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Apartament la casa 80 mp, 2 camere, parcare, Ultracentral](#)



Apartament la casa 80 mp, 2 camere, parcare, Ultracentral

Strada Ion Luca Caragiale, Bistrita, Bistrita-Nasaud

60 000 €

750 €/m²

[Propune un preț](#)

[Publicitate](#)
[Vrei un credit ipotecar?](#)

Rata estimată:
1.480 RON /luna

Avans:
44.550 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	80 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	1/1	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centralizată

Descriere

Va prezentăm o oferta de vânzare a unui apartament la o casa cocheta, situată în centrul orașului Bistrita. Imobilul este ideal atât pentru cei care își doresc un camin confortabil și primitor cât și pentru investitori!

- 2 camere generoase ca spatiu util
- baie moderna
- loc de parcare.
- decomandat
- dispune de o soba si centrala termica
- Geamurile termopan si caloriferele in living, baie si bucatarie
- compusa dintr-un coridor, debara cu urcare in pod, 2 camere si bucatarie, oferindu-va spatiu suficient pentru a va bucura de intimitate si relaxare.

Amplasata ultracentral, in Zona Ion Luca Caragiale, aceasta casa beneficiaza de acces facil la toate facilitatile si serviciile din zona. Cu o pozitie strategica pentru viitorii investitori!

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie.

Echipa LIONAS Imobiliare!

Cont Ioana Adelina
Agentie
0742 829 546

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Multumesc

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)



All Inclusive, Hotel 5 Stele

D&R

Vrei să Mergi în Concediu în Hurghada? Nu Rata Ofertele Acestui An de la 399 Euro/Pers!





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-casa-80-mp-2-camere-parcare-ultracentral-IDyt0w.html>
Confirmare telefonică comparabilă: 0742829546 (Darius Blitz Imobiliare)

Comparabila 3: 53.900 euro

Apartament cu 2 camere de vânzare în Bistrița, zona centrală, str. Dornei, situat la etajul Parter din P+2E. Apartamentul are o Su=53 mp. Apartamentul este semidecomandat, finisaje medii/moderne, centrală termică proprie, casă veche tip săsesc (aprox. 1900, renovată). Apartamentul este situat în zonă cotoată similar cu zona apartamentului subiect, se vinde mobilat și utilat, preț solicitat 53.900 euro, negociabil.

BLITZ

NOUȚĂȚI IMOBILIARE

OFERTELE TALE

ADAUGĂ PROPRIETATE

Apartament la casa, 2 camere, 53mp, Dornei

ID: BLITZ 144374AV

Cartier: Central

Preț mp: 1017 €

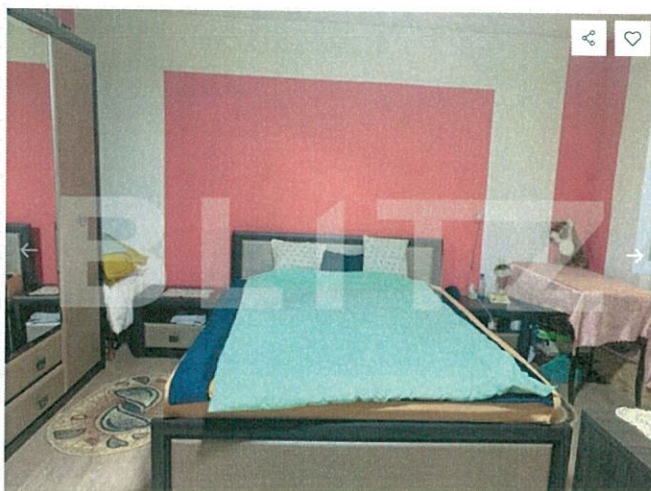
Actualizat: 10.05.2024

Rata lunară: 274,39 €

Calculator credit

53.900 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Vladut Varga

Specialist Broker Partner

+40 363 233 770

office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 144374AV din Bistrița, zona Central

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Nr. camere: 2

Suprafață utilă: 53 mp

Nr. băi: 1

Etaj: Parter / 2

Tip compartimentare: Semidecomandat

Vechime apartament: Vechi

Tip imobil: Casă - vilă

Dotări: Mobilat, utilat

Anul construcției: Înainte de 1990

Tip finisaj: Finisat

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

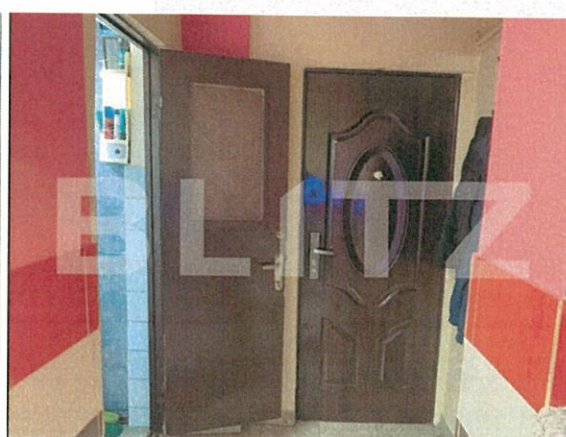
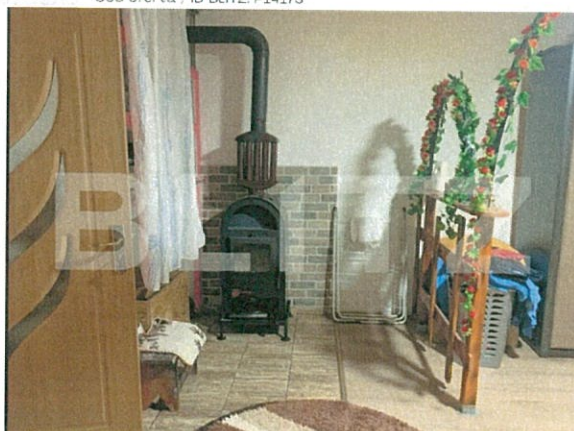
Descriere

Blitz ofera spre vânzare un apartament cu 2 camere semidecomandat, situat într-o zonă Centrală. Apartamentul dispune de o bucatărie, o baie, living și o camera, suprafața utilă fiind de 53mp.

Positionarea apartamentului este favorabilă, susținută de accesul facil spre mijloace de transport în comun, magazine.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați!

Cod ofertă / ID BLITZ: P14173





Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/apartament-vanzare-2-camere-central-blitz144374av> Confirmare telefonică comparabilă: 0763820859 (Darius Blitz Imobiliare)

Comparabila 4: 39.000 euro

Apartament cu 2 camere de vânzare în Bistrița, zona centrală, str. Nicolae Titulescu/Piața Centrală, situat la etajul 1 din P+1E. Apartamentul are o Su=45 mp. Apartamentul este semidecomandat, finisaje clasice/medii (necesită unele lucrări de renovare), centrală termică proprie, casă veche tip săsesc (aprox. 1900, renovată). Apartamentul este situat în zonă cotate similar cu zona apartamentului subiect, se vinde nemobilat și neutilat, preț solicitat 39.000 euro, negociabil.

BLITZ

NOUȚĂȚI IMOBILIARE

OFERTELE TALE

ADAUGĂ PROPRIETATE

Home >> Imobiliare Bistrița >> Apartamente de Vânzare Bistrița >> Central

apartament centrul istoric ,45mp

ID: BLITZ 141348AV

Cartier: Central

Preț mp: 867 €

Actualizat: 20.05.2024

Rata lunară: 198.54 €

Calculator credit



Caracteristici

Nr. camere: 2

Suprafață utilă: 45 mp

Nr. băi: 1

Etaj: 1 / 1

Tip compartimentare:

Vechime apartament: Vechi

Decomandat

Tip imobil: Casă - vilă

Dotări: Nemobilat

Anul construcției: Înainte de 1990

Tip finisaj: Renovabil

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Bun venit în bijuteria istorică a Bistriței! Acest apartament ultracentral, cu o suprafață de 45 mp, reprezintă o oportunitate excelentă de investiție. Situat într-o clădire cu fațada recent restaurată, acest apartament oferă potențialul unei transformări complete, fiind ideal pentru cei dornici să își pună amprenta personală.

Cu un design contemporan, livingul spațios și luminos se deschide către o bucatărie modernă, în timp ce dormitorul și baia așteaptă cu nerăbdare o renovare care să le aducă la viață. Cu acest caracter renovabil, aveți ocazia de a crea un spațiu unic, adaptat gusturilor și preferințelor dumneavoastră.

Cu acces ușor la restaurante, magazine și atracții turistice, această proprietate nu oferă doar un cămin, ci și posibilitatea unei investiții inteligente într-o locație cu înfloritoare istorie și viitor promițător.

Cod ofertă : ID BLITZ: P96780

39.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Darius Salaci

Franchise Manager Bistrița
+40 363 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 141348AV din Bistrița, zona Central

Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SELECTĂȚI VIZIONARE



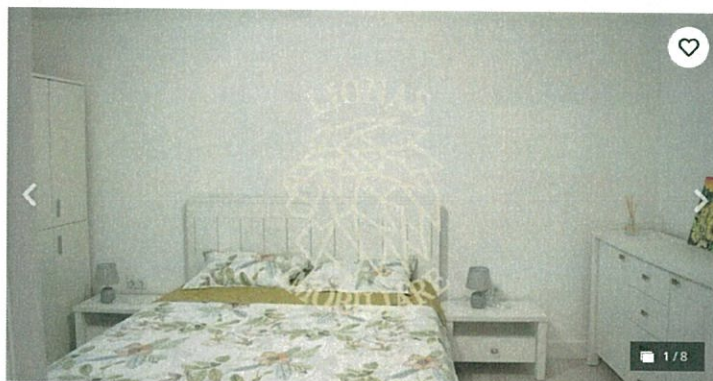
Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/apartament-vanzare-2-camere-central-blitz141348av>

Confirmare telefonică comparabilă: 0763820859 (Darius Blitz Imobiliare)

Alte oferte: 51.900 euro

Apartament cu 2 camere de vânzare în Bistrița, zona centrală, str. Dornei, situat la etajul P din P+1E. Apartamentul are o Su=40 mp. Apartamentul este semidecomandat, finisaje moderne, centrală termică proprie, casă veche tip săsesc (aprox. 1900, renovată). Apartamentul este situat în zonă cotoată similar cu zona apartamentului subiect, se vinde complet mobilat și utilat modern, preț solicitat 51.900 euro, negociabil.

[← Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > 2 camere > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Apartament 2 camere-finisat /mobilat -parter la casa-Central-Exclusiv



Cont Ioana Adelina
Agentie
0742 829 546

Nume*

E-mail*

+40 Numara de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

Trimite mesajul

Apartament 2 camere-finisat /mobilat -parter la casa-Central-Exclusiv

Strada Dornei, Bistrița, Bistrița-Nasaud

Prezentare generală

Suprafață utilă	40 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	parter/1	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centralizată

Descriere

Va oferim spre vânzare în EXCLUSIVITATE Apartament modern cu 2 camere în zona Ultracentrală. Apartamentul este situat la parter într-un imobil tip casa dispus pe 1 etaj. Imobilul este de o calitate bună, în imediata apropiere se află magazine, iar la 1 minut aveți centrul și zona pietonală a orașului.

- apartamentul este recent renovat, mobilat și utilat
- se pretează perfect pentru închiriere, regim hotelier sau locuință
- suprafață de 40 mp
- compus din bucatărie open-space cu living, dormitor și baie cu cabina de dus
- centrală nouă pe gaz prin condensare
- dotat cu încălzire în pardoseală
- electrocasnice și obiecte de mobilier noi
- situat la casa cu curte comună, foarte liniștită

Situația juridică:

- contract de vânzare -cumpărare
- liber de sarcini

Apartamentul se vinde precum se prezintă în poze împreună cu mobila și dotările aferente și reprezintă o oportunitate bună de investiție!

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, va stăm cu drag la dispoziție. Echipa LIONAS Imobiliare!



Complex Rezidential Iosia

Totale Imoc



EdenBoutique

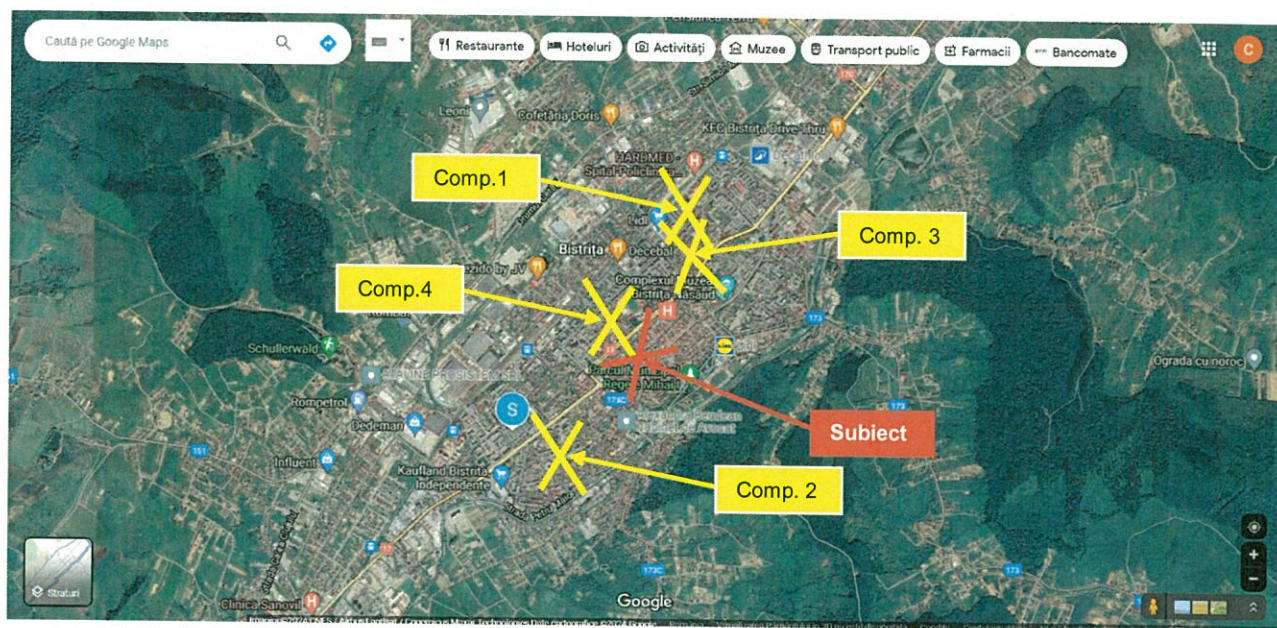




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-finisat-mobilat-parter-la-casa-central-exclusiv-IDuStG.html> Confirmare telefonică comparabilă: 0742829546 (Darius Blitz Imobiliare)

OFERTE CHIRII APARTAMENTE

Harta comparabilelor pt. Chirii apartamente 2 camere



www.google.ro/maps

200 euro/lună

Apartament de închiriat dispus în zona mediană, str. Andrei Mureșanu, cu Su de 50 mp, etaj 3, nedecomandat, se închiriaza complet mobilat și utilat, zonă cotată similar cu zona proprietății subiect, preț solicitat 200 euro/lună, negociabil.

[← Înapoi la listă](#)

[Apartamente de închiriat](#) > [2 camere](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Apartament 2 camere, nedecomandat, et.3, zona Andrei Muresanu](#)



Apartament 2 camere, nedecomandat, et.3, zona Andrei Muresanu

200 €

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

[Propune un preț](#)

Viman Crina
Agentie
0745 914 563

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest apartament de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	50 m ²	Chirie	200 €/luna
Numărul de camere	2	Depozit	200 €
Etaj	3/4	Tip clădire	bloc
Liber de la	Cere informații	Balcon/grădină/terasă	balcon
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	gata de utilizare

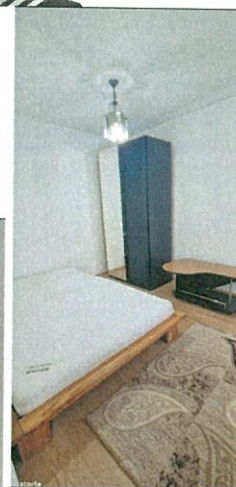
Descriere

Agentia imobiliara Euro Imobil oferă spre închiriere apartament 2 camere, nedecomandat, et.3, mobilat si utilat, bloc izolat termic, zona Andrei Muresanu, spatiu de joaca langa bloc gradinite, scoli in apropiere Se inchiriaza pe termen lung min.1 an. Fără animale de companie. Pret: 200 euro chirie+200 euro garantie.

Comisionul agentiei este de 50% din valoarea primei luni de inchiriere.



GFT Delta Office-Agentie Imobiliara
4.9 ★★★★★ (50)
GFT Delta Office - Vanzari
apartamente Bistrita
DEBCHIS 09:30 - 17:30
Piata Centrala 33, Bistrita



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-nedecomandat-et-3-zona-andrei-muresanu-IDAf6d.html>

280 euro/lună

Apartament de închiriat dispus în zona mediană, SENS, str. Iasomei, cu Su de 48 mp, etaj 3, se închiriază complet mobilat și utilat, zonă cotată similar cu zona proprietății subiect, preț solicitat 280 euro/lună, negociabil.



Închiriez apartament

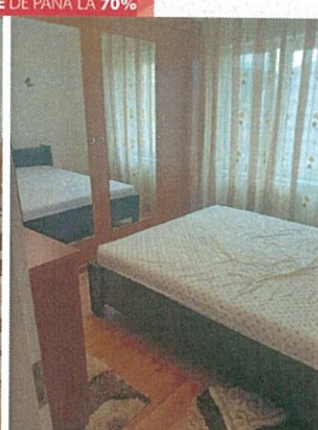
280 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 48 m² An constructie: 1977 – 1990
Etaj: 3

DESCRIERE

Închiriez apartament zona big cu 2 camere în apropierea de grădinițe parcuri scoli și magazine altelea iasomei Nr 4 blocul este izolat se percepe o garantie



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-IDimoXB.html>

PRIVAT

gabrielamotogna9
Pe OLX din iunie 2024
Activ pe 28 iunie 2024

Trimite mesaj

073 707 6685

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrita,
Bistrita-Nasaud
la 550km de tine



Publicitate



Publicitate

REDUCERE DE PÂNĂ LA 70%

250 euro/lună

Apartament de închiriat dispus în zona semicentrală, str. Lt. Călin, cu Su de 60 mp, etaj Parter, se închiriază mobilat și utilat, nedecomandat, zonă cotată similar față de cea a proprietății subiect, preț solicitat 250 euro/lună, negociabil.

din:

Județul Bistrita-Nasaud

Bistrita

Viisoara

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter





ABONARE

Cautari Frecvente:

Casa

Garsoniera

Apartament 2 camere




Apartament 2 camere la casa

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

🕒 Acum 6 zile

250 EUR

1/8



Salvează anunțul

Zona	Ultracentral	Număr camere	2
Suprafață utilă (m²)	60	Etaj	parter
Compartimentare	Nedecomandat	Tip imobil	Casă/Vilă
Stare proprietate	Bună		

Oferim spre inchiriere apartament 2 camere la casa zona LT. Calin , acces curte, mobilat , utilat , pret 250 euro /luna + gr.Ocupabil din 1 septembrie

Confort: 1

Tip imobil: Casă/Vilă

clarific imobil

COMPANIE

0742807542

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Evidențiază-ți stilul personal cu cele mai noi tendințe și articole din colecția noastră de




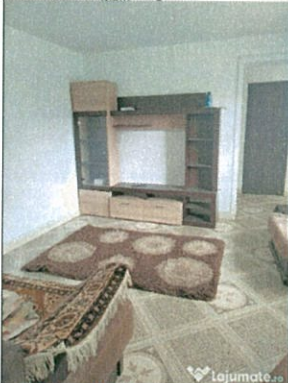
0742807542

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Antony Maroto Tricou cu imprimare

149.00 lei



Sursa: <https://lajumate.ro/apartament-2-camere-la-casa-15805330.html>

280 euro/lună

Apartament de închiriat dispus în zona Decebal, str. Lăcrămioarelor, cu Su de 39 mp, etaj Parter, se închiriază mobilat și utilat, zonă cotată similar cu cea a proprietății subiect, preț solicitat 200 euro/lună, negociabil.



Apartament cu 2 camere de inchiriat

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Semidecomandat Suprafata utila: 39 m²

An constructie: 1977 – 1990 Etaj: Parter

DESCRIERE

Va propunem spre inchiriere apartament in zona Decebal, langa Casa de Pensii aflat intr-o locatie linistita. Este disponibil din 15 iulie 2024.

Apartamentul dispune de 2 camere, este situat la parter.

Avand standarde moderate de calitate, vine mobilat si utilat simplu, fiind necesare ajustari.

Veti gasi aici hol, baie - dus, camera mare / living, camera mica si o bucatarie.

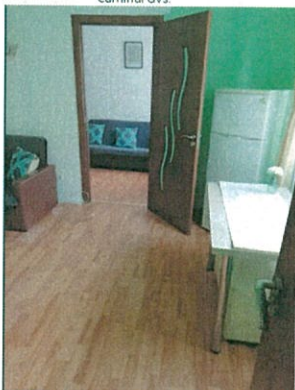
Apartamentul este decomandat, avand o suprafata totala de 39 mp, perfect pentru seriile linistite, departe de grijele cotidiene, dar si pentru conceptul de Work from Home prea bine intalnit in aceasta perioada.

Loc de parcare pe care il veti gasi in zona proprietatii este menit sa va scape de o grija in plus, daca aveti masina personala (necesara cautati informatii - parcare publica/primaria locala).

Zona dispune de acces rapid si facil catre zone de shopping, precum si catre punctele de interes, mijloace de transport in comun, gradinite, scoli, parcuri, hipermarketuri (atât magazine stradale, Media Market), si restaurante.

Zona linistita cu trafic redus, ferita de aglomeratia urbana prea bine cunoscuta.

Spatiu, confort, aer curat : sunt cateva dintre beneficiile acestui apartament, pregatit pentru a deveni caminul dvs.



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-2-camere-de-inchiriat-IDI67ps.html>

PRIVAT



Vica

Pe OLX din iulie 2019
Activ pe 29 iunie 2024

Trimite mesaj

076 442 0352

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrita,
Bistrita-Nasaud



PREȚURILE CAMIONATOARELOR

Publicitate

Europa-Camioane.com



Camion
furgon
MAN 6.800 €
Cumparați



Camion
furgon
MAN 6.850 €



Camion
furgon
MAN 6.850 €



Camion
furgon
MAN 7.452 €



Camion
furgon
MAN 6.850 €

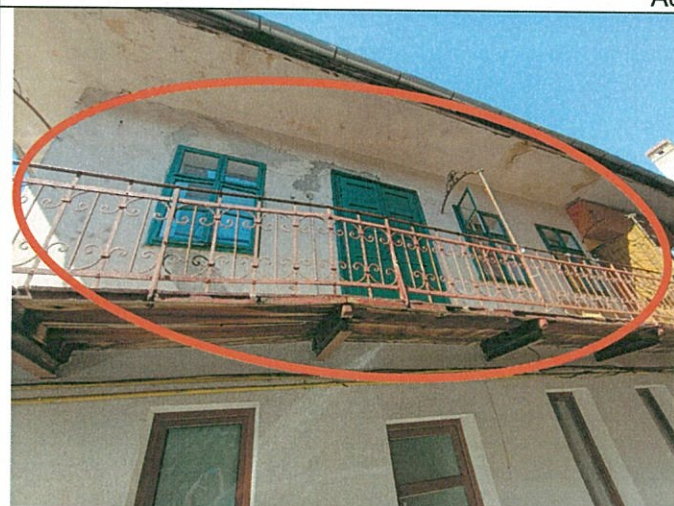
FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	28.06.2024
Adresa proprietății de evaluat	Mun. Bistrita, str. Gheorghe Șincai, nr. 3, et. 1, ap. 2
Zona	centrală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Dosar de cadastru	Nr. CAD: 53674-C1-U6
Nume client/date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	C.F. 53674-C1-U6 Bistrița din 12.06.2024
Anul construcției	Imobil de baza 1900, renovat/modernizat ulterior
Regim de înălțime imobil de baza	S+P+1E
Pozitionare	Cardinal Nord-est
Infrastructura imobil baza	Fundații din piatră
Suprastructura imobil baza	Zidărie portantă din cărămidă, planșee din lemn peste parter și etaj. Pereți exteriori și interiori din cărămidă.
Obs.	
Anvelopa/compartimentări	Structura acoperișului: șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Compartimentări din cărămidă.
Finisaje interioare	Finisajele sunt medii: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pardoseli acoperite cu parchet în camere, respectiv cu gresie în baie ▪ Pereți acoperiți cu glet și vopsea lavabilă, respectiv faianță în baie ▪ Încălzire cu radiatoare din oțel, centrala termică pe gaz
Finisaje exterioare	Tâmplărie din lemn cu geam normal. Ușă acces din lemn; uși interioare din lemn
Stare tehnică generală	Satisfăcătoare
Locuri de parcare	Da – în curtea interioară
Boxă	Da – la subsol (comun)

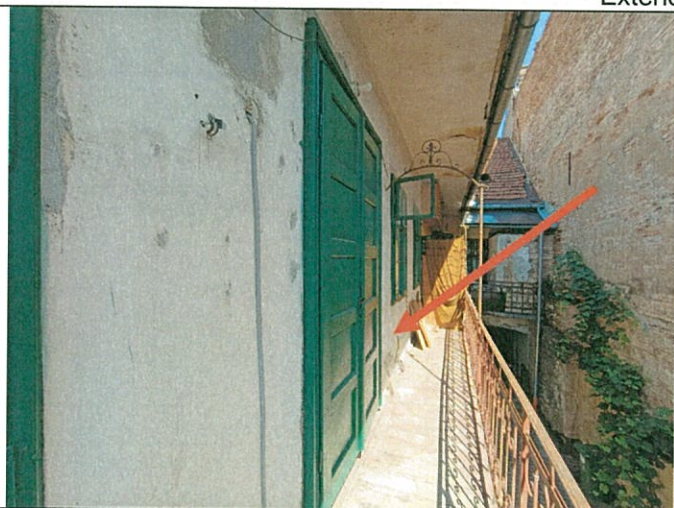
FOTOGRAFI



Acces



Exterior/acces



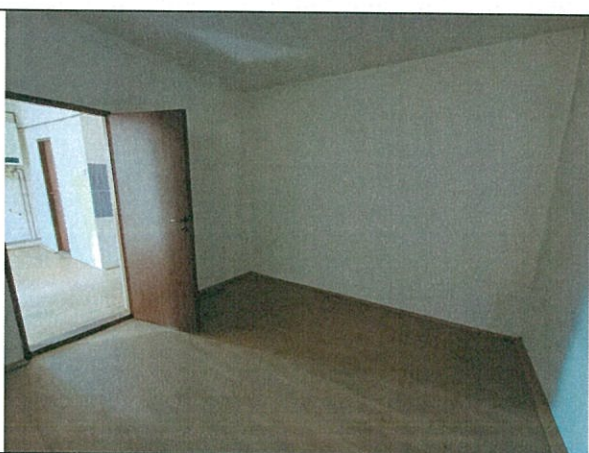
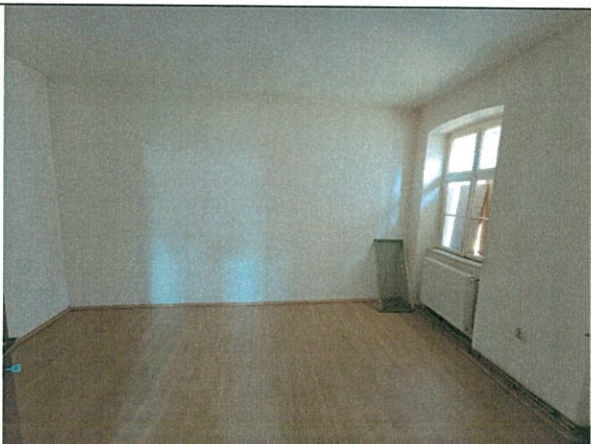
Acces apartament



Interior



Interior



Interior



Interior

