

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.VIII/26255 din 18.09.2025
privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-
terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și
C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată
a Județului Bistrița-Năsăud

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință ordinară, în data de _____, în prezența președintelui și a _____ de consilieri județeni;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/26254 din 18.09.2025 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- raportul nr.II/26257 din 18.09.2025 al Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.553 alin.(1),(4), art.555, art.556, art.557, art.559, art.1650-1667 și art.1671-1729 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.292 alin.(2) lit.f) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.29 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Anexelor nr.3 și nr.6 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.24/2000 privind includerea în domeniul privat al județului și în administrarea Direcției Județene de Protecție a Plantelor a unor imobile;
- adresa Agenției pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud nr.12482 din 31.10.2022, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/24274 din 01.11.2022;
- Rapoartele de evaluare nr.87 și nr.86, pentru imobilele - terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, întocmite de către Societatea Eval Bis SRL, prin domnul Viorel Coldea, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25266, respectiv nr.II/25263 din 05.09.2025;

- Extrasul de Carte funciară nr.25498 Braniștea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25595 din 10.09.2025;
- Extrasul de Carte funciară nr.31729 Petru Rareș, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25594 din 10.09.2025;
- avizul nr.IIA/____ din ____2025 al Comisiei economice;
- avizul nr.IIA/____ din ____2025 al Comisiei de administrație și urbanism;
- avizul nr.IIA/____ din ____2025 al Comisiei juridice și de fonduri europene;

În temeiul prevederilor art.108 lit.e), art.173 alin.(1) lit.c), alin.(4) lit.b), art.182 alin.(1),(4) coroborat cu art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.354, art.355, art.363 coroborat cu art.311 și art.334-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F.nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă prețul minim de vânzare la licitație a imobilelor prevăzute la art.1, reprezentând prețul de piață determinat prin Raport de evaluare întocmit conform standardelor A.N.E.V.A.R., după cum urmează:

a) 99.679,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;

b) 151.502,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș.

Art.3 Se aprobă cuantumul garanției de participare la procedura de vânzare prin licitație publică, reprezentând 3% din prețul minim de vânzare la licitație aferent fiecărui imobil, stabilit potrivit art.2.

Art.4 Se aprobă Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții prevăzute la art.1, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se împuternicește domnul Moldovan Florin-Grigore, în calitate de Administrator public al județului, să încheie și să semneze, în numele și pentru Județul Bistrița-Năsăud, contractele de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.6 Imobilele - terenuri și construcții prevăzute la art.1 nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Art.7 Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de ____ voturi „pentru”.

Art.8 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția juridică, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică, de către Serviciul resurse umane, organizare, relația cu consiliul județean, IT, cu:

- Direcția economică;
- Direcția juridică, administrație locală;
- Instituția Prefectului - județul Bistrița-Năsăud.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

**AVIZ DE LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
ALEXANDRINA-CRINA BORȘ**

Nr. ____

Din __.__.2025

Întocmit: C.G.A/G.M./1 ex.

NOTĂ: prezenta hotărâre se adoptă cu majoritate calificată (votul a două treimi din numărul consilierilor județeni în funcție - art.182 alin.(1),(4) coroborat cu art.139 alin.(2) din Codul administrativ).

Viza CFP	Verificat: Compartimentul pregătire documente, Monitorul Oficial Local	Avizat: Serviciul resurse umane, organizare, relația cu consiliul județean, IT
Câmpan Aurora-Anca, inspector superior	Hoha Cecilia-Alisa, consilier juridic superior	Borgovan Paul-Ioan, șef serviciu
Semnătura:	Semnătura:	Semnătura:
Data: __.09.2025	Data: __.09.2025	Data: __.09.2025

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. ____ din ____ 2025

**Datele de identificare
ale imobilelor - terenuri și construcții, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud,
ce urmează a fi vândute prin licitație publică**

Nr. crt.	Date de identificare	Valoare de Inventar -lei-	Valoare de piață (conform raportului de evaluare)
0	1	2	
1.	Imobil situat în sat Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.25498 Braniștea, compus din: I. Teren intravilan, Nr.cadastral:25498, în suprafață de 747 mp, categoria de folosință: curți construcții, parțial împrejmuit cu gard de plasă și poartă metalică; II. Construcție „Magazie pesticide”, Nr.cadastral:25498-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 176 mp; suprafață construită desfășurată: 176 mp.	19.096,08 72.653,58	22.734,00 76.945,00
2.	Imobil situat în sat Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.31729 Petru Rareș, compus din: I. Teren intravilan, Nr.cadastral:31729, în suprafață de 3.159 mp, categoria de folosință: curți construcții (950 mp) și fâneată (2.209 mp), împrejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton; II. Construcție, Nr.cadastral:31729-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 128 mp; suprafață construită desfășurată: 128 mp.	90.708,23 20.537,05	128.185,00 23.317,00

000000000

Anexa nr.2

la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.____/____.____.2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea, prin licitație publică,
a imobilelor-terenuri și construcții înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și
C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud

CUPRINS

- I. CAIET DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

SECȚIUNEA I

CAIET DE SARCINI

aferent procedurii de vânzare, prin licitație publică, a imobilelor - terenuri și construcții înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a județului Bistrița-Năsăud

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Bunurile imobile - terenuri și construcții, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud, se identifică după cum urmează:

Nr. Crt	Număr de inventar	Date de identificare	Valoare de inventar	Valoare de piață (conform raportului de evaluare)
1	164.51	Imobil situat în sat Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, județul Bistrița-Năsăud Înscriș în Cartea funciară nr.25498 Braniștea, compus din: I. Teren intravilan, Nr.cadastral:25498, în suprafață de 747 mp, categoria de folosință: curți construcții, parțial împrejmuit cu gard de plasă și poartă metalică;	19.096,08	22.734,00
	165.5.2	II. Construcție „Magazie pesticide”, Nr. cadastral:25498-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 176 mp; suprafață construită desfășurată: 176 mp.	72.653,58	76.945,00
2	163.50	Imobil situat în sat Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, județul Bistrița-Năsăud Înscriș în Cartea funciară nr.31729 Petru Rareș, compus din: I. Teren intravilan, Nr.cadastral:31729, în suprafață de 3.159 mp, categoria de folosință: curți construcții (950 mp) și fânață (2.209 mp), împrejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton;	90.708,23	128.185,00
	162.5.1	II. Construcție, Nr.cadastral:31729-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 128 mp; suprafață construită desfășurată: 128 mp.	20.537,05	23.317,00

1.2. Imobilele-terenuri și construcții nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt gajate sau ipotecate.

1.3. Imobilele-terenuri și construcții, care fac obiectul vânzării, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu fac obiectul vreunui litigiu.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANTII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

2.1. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit garanția de participare;
- b) a depus oferta/declarația de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Județului Bistrița-Năsăud în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

2.3. (1) Prețul* minim de vânzare la licitație, reprezentând prețul de piață determinat prin Raport de evaluare întocmit conform standardelor A.N.E.V.A.R. și aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. __/__.2025 este:

- a) 99.679,00 lei pentru imobilul-teren și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;
- b) 151.502,00 lei pentru imobilul-teren și construcție, înscris C.F. nr.31729 Petru Rareș,

(*Notă: prețul nu este purtător de TVA în conformitate cu art.292 alin.(2) lit.f) din Codul Fiscal, respectiv pct.55 alin.(1) lit.a) din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal.)

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

2.4. Ofertantul este obligat să achite o garanție de participare la procedura de vânzare la licitație publică, reprezentând 3% din prețul prevăzut la pct.2.3., pentru fiecare imobil ofertat, care se va achita, până la data la care se pot depune ofertele, la casieria Consiliului Județean Bistrița-Năsăud în baza unei dispoziții de încasare sau în contul _____, titular Județul Bistrița-Năsăud, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, după cum urmează:

- a) în valoare de 2.990,37 lei, pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;
- b) în valoare de 4.545,06 lei, pentru imobilul - teren și construcție, înscris C.F. nr.31729 Petru Rareș,

2.5. Neplata prețului în termenul și în condițiile stabilite prin contract duce la anularea licitației, respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

2.6. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare.

2.7. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă. Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, în termen de maxim 10 zile de la data înregistrării cererii.

2.8. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație conform prevederilor de la punctul 2.7.

2.9. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

C. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în condițiile prevăzute de prezenta documentație.

I.2. Vânzătorul are dreptul să pretindă plata prețului ofertat de cumpărător, la termenul și în condițiile stabilite în contractul de vânzare-cumpărare.

I.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și contractul de vânzare-cumpărare.

II. Drepturile cumpărătorului

II.1. Cumpărătorul are dreptul de a prelua de la vânzător bunul cumpărat, la termenul și în condițiile stabilite în contractul de vânzare-cumpărare.

II.2. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

D. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare-cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în contractul de vânzare-cumpărare.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelilor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și intabularea imobilului.

II. Obligațiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul și construcția către cumpărător, în stadiul fizic în care acestea se găsesc, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertele se depun la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, Piața Petru Rareș nr.1, municipiul Bistrița, în **două plicuri sigilate**:

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în Secțiunea a II-a „Fișa de date a procedurii”, la lit.C „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” din prezenta Documentație de atribuire;
- **unul interior** care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant, cuprinzând informațiile prevăzute în Secțiunea a II-a „Fișa de date a procedurii”, la lit.C „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” din prezenta Documentație de atribuire.

3.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

3.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

3.5. Pentru fiecare imobil din cele prevăzute la punctul 1 din prezentul Caiet de sarcini, participanții la licitație pot depune o singură ofertă.

3.6. O ofertă poate avea ca obiect doar un singur imobil din cele prevăzute la punctul 1 din prezentul Caiet de sarcini.

3.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

3.8. Ofertele se redactează în limba română.

3.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului/bunurilor.

3.10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

3.11. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, dovada, în original, privind plata garanției de participare la licitație.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a proprietății imobiliare, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

4.2. Adjudecătorul licitației are obligația de a efectua plata prețului de vânzare în contul _____, titular Județul Bistrița-Năsăud, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, la termenele stabilite.

4.3. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei autorității referitoare la atribuirea contractului.

4.4. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

4.5. Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

4.6. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform prezentei documentații. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

4.7. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

5.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi soluționat de către instanța judecătorească competentă.

6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării procedurii, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

6.3. Prin excepție de la prevederile art.341 alin.(20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Prevederile prezentului Caiet de sarcini se completează cu prevederile cuprinse în Documentația de atribuire.

SECȚIUNEA -II-a
FIȘA DE DATE A PROCEDURII
de vânzare, prin licitație publică a imobilelor-terenuri și construcții,
înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș,
proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ
(VÂNZĂTORUL)

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

1. Denumire: UAT-Județul Bistrița-Năsăud - reprezentat legal prin Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud
2. Cod unic de înregistrare: 4347550
3. Adresa: mun.Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, cod postal 420080, jud.Bistrița- Năsăud, România
4. Punct de contact: Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, mun.Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, cod postal 420080, jud.Bistrița-Năsăud, România
5. Persoana de contact: _____
6. E-mail:cjbn@cjbn.ro
7. Telefon: (+40)263/213657, 215503, Fax: 0263/214750
8. Adresa de internet: www.portalbn.ro.

II. OBIECTUL LICITAȚIEI

Se supun licitației publice în vederea vânzării imobilelor - terenuri și construcții, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud, identificate după cum urmează:

1. Imobil situat în sat Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.25498 Braniștea, compus din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:25498, în suprafață de 747 mp, categoria de folosință: curți construcții, parțial împrejmuit cu gard de plasă și poartă metalică;

II. Construcție „Magazie pesticide”, Nr.cadastral:25498-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 176 mp; suprafață construită desfășurată: 176 mp.

2. Imobil situat în sat Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.31729 Petru Rareș, compus din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:31729, în suprafață de 3.159 mp, categoria de folosință: curți construcții (950 mp) și fâneată (2.209 mp), împrejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton;

II. Construcție, Nr.cadastral: 31729-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol: 128 mp; suprafață construită desfășurată: 128 mp.

III. PROCEDURA APLICATĂ

Licitație publică, cu ofertă în plic închis, organizată în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.____ /____.____.2025 și a anunțului public nr.____/____.____.____, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

IV. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR

Ofertele se depun până la data de __.__.2025, ora __:__ la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, județul Bistrița-Năsăud.

V. ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LICITAȚIE

Se va desfășura în data de __.__.2025, ora __:__ în Sala _____ din sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud situat în municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, județul Bistrița-Năsăud.

VI. TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZĂRII PROCEDURII

1. Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

2. Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. __ din __.__.____ privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud.

VII. PROCURAREA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

La cerere, orice persoană interesată, poate obține gratuit, un exemplar din Documentația de atribuire, pe suport hârtie/pe suport magnetic și/sau prin mijloace electronice, de la Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud www.portalbn.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, județul Bistrița-Năsăud vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.

După legitimarea ofertanților/reprezentanților ofertanților, Comisia desigilează plicurile și verifică existența și conținutul documentelor de calificare solicitate prin Documentația de atribuire.

În urma analizei documentelor depuse de ofertanți, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în Documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Documentația de atribuire.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

În baza procesului-verbal încheiat cu privire la ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante spre aprobare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal aferent etapei de deschidere și evaluare a plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

Pe baza evaluării ofertelor de preț prezentate în plicurile interioare, Comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare, secretarul Comisiei de evaluare întocmind un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii Comisiei. În baza procesului-verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante spre aprobare.

În caz de egalitate între ofertele clasate pe primul loc, comisia va solicita ofertanților depunerea unei noi oferte. Oferta se va depune în termen de 5 zile de la data comunicării.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la aprobarea Raportului privind stabilirea ofertelor câștigătoare, întocmit de comisia de evaluare.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării anterior menționate.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentele prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, județul Bistrița-Năsăud, în două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior. Ofertele se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pentru fiecare imobil din cele prevăzute la punctul 1 din Caietul de sarcini, participanții la licitație pot depune o singură ofertă.

O ofertă poate avea ca obiect doar un singur imobil din cele prevăzute la punctul 1 din Caietul de sarcini.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv: *„Licitația publică pentru vânzarea imobilului – teren și construcție, proprietate privată a județului Bistrița-Năsăud, situat în _____, înscris în Cartea funciară nr._____. A nu se deschide până la data de _____.____ ora ____:____(prevăzută în anunțul public al licitației)”*

Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

I. Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formular nr.1)
2. Declarația de participare (Formular nr.2)

Ambele semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

3. Cartea de identitate a persoanei (ofertantul/reprezentantul legal) (în copie);
4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului sau dovada înregistrării în registrul asociațiilor/fundațiilor de la instanța competentă (în copie), după caz, pentru ofertantul persoană juridică;
5. Certificatul de înregistrare fiscală pentru ofertanții persoane juridice sau persoane fizice autorizate;
6. Dovada achitării garanției de participare;
7. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, în original, copie „conform cu originalul”:

- a) Certificat constatator eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă: ofertantul nu este în faliment; nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului și reprezentarea societății în relațiile cu terții (pentru ofertanții agenți economici);
- b) În cazul celorlalte persoane juridice legal constituite (asociații, fundații, etc.) dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la lit.a) se face prin orice înscris doveditor eliberat de autoritățile competente;
- c) Declarație autentificată la notar dată de ofertant că sunt respectate prevederile pct.2 „Condiții generale ale licitației”, subpct.2.2 din Caietul de sarcini;
- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are sediul/domiciliul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Împuternicire/procură de reprezentare, dacă persoana care participă la licitație este alta decât ofertantul și copie a actului de identitate al reprezentantului.

8. Dovada privind intrarea în posesia Documentației de atribuire.

II. Plicul interior va conține următoarele documente:

Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior, în original, oferta de preț pentru imobilul licitat (Formularul nr.3 – fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Pe plicul interior, sigilat, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este **cel mai mare preț ofertat**.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Litigiile apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea și încetarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente.

Secțiunea a-III-a

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele clauze:

- ▶ părțile contractante cu toate datele de identificare;
- ▶ obiectul contractului de vânzare-cumpărare cu descrierea exactă a imobilului de face obiectul vânzării;
- ▶ prețul contractului de vânzare-cumpărare;
- ▶ termenul și modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ data predării-preluării bunului ce face obiectul vânzării;
- ▶ drepturile și obligațiile părților;
- ▶ răspunderea contractuală;
- ▶ modalități de încetare a contractului.

SECȚIUNEA a-IV-a

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formularul nr.1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,
Consiliul Județean Bistrița-Năsăud

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant al societății/comerciant autorizat/persoana fizică _____, cu sediul/domiciliul în localitatea _____ str. _____, nr. _____, cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr. / CNP _____, prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de _____, ora _____, pentru vânzarea imobilului-teren și construcții, situat în localitatea _____, str. _____, nr. _____ identificat în C.F. nr. _____ nr. cadastral _____.

Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, ne angajăm să participăm la licitația organizată, în acest sens anexăm plicul cuprinzând documentele solicitate în documentația de atribuire, conform specificațiilor din aceasta.

Bistrița,
Data _____
Nr. telefon _____

Reprezentantul legal al societății/comerciantului autorizat/persoana fizică

(nume, prenume, semnătură)

Optez ca documentele, comunicările, etc. transmise de către instituția dumneavoastră pe toată perioada derulării procedurii de atribuire, să se realizeze prin:

- ☐ poștă, respectiv la adresa de corespondență _____
- ☐ email, la adresa _____
- ☐ fax, la numărul _____

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____

CUI/CIF _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud

1. Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatii, reprezentanți ai ofertantului _____, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.____/_____ și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____ pentru cumpărarea bunului - imobil teren și construcții, situat în localitatea _____str. _____, nr.____ identificat în C.F. _____ nr.cadastral _____.

2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare la licitație în sumă de _____ lei.

3. Menționăm că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

4. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit în raportul licitației pentru achitarea prețului de vânzare și încheierea contractului. În caz contrar, ne asumăm pierderea dreptului de a mai participa și de a fi desemnată câștigătoare în următorii 3 ani, la o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/stampila)

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice _____

Sediul/adresa _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____

CUI/CIF _____

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud

Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului _____ (*denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali /numele ofertantului*), în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil – teren și construcții, proprietate privată a județului Bistrița-Năsăud, situat în _____, str. _____, nr. _____ identificat în C.F. nr. _____ nr. cadastral _____, pentru achiziționarea bunului oferim un preț de _____ lei, fără TVA (prețul se va exprima în cifre și litere).

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile de vânzare incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și documentația de atribuire a contractului. Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura/ștampila)

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

FIȘA DE INFORMAȚII

1. Denumirea/Nume/prenume: _____

2. Sediul central / Adresa: _____

3. Telefon: _____ Fax: _____ E-mail: _____

4. Reprezentant legal/reprezentanți legali: _____

5. Funcția deținută: _____

6. Codul de identificare fiscală /Cod unic de înregistrare/CNP: _____

7. Certificatul de înregistrare _____
(numărul, data și locul de înregistrare)

8. Nr. cont _____ deschis la _____

9. Obiectul principal de activitate: _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura/ștampila)

ooo000ooo

G.M./1 ex.

REFERAT DE APROBARE

**a Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică,
a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și
C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului
Bistrița-Năsăud**

În conformitate cu prevederile Codului administrativ, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului privat al Județului Bistrița-Năsăud, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a bunurilor proprietate privată a județului, în condițiile legii.

Prin Nota de fundamentare nr.IIB/26253 din 18.09.2025 a Serviciului coordonare instituții subordonate, relații publice se argumentează și se propune aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud, ca soluție pentru valorificarea acestora, sumele încasate ca și preț al vânzării constituind venituri la bugetul județului.

Conform extrasului de carte funciară nr.25498 Braniștea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/25595 din 10.09.2025, imobilul situat în satul Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, județul Bistrița-Năsăud, se compune din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:25498, în suprafață de 747 mp, categoria de folosință: curți construcții, parțial împrejmuit cu gard de plasă și poartă metalică;

II. Construcție „Magazie pesticide”, Nr.cadastral:25498-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol de 176 mp; suprafață construită desfășurată de 176 mp.

Conform Extrasului de Carte funciară nr.31729 Petru Rareș, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/25594 din 10.09.2025, imobilul situat în satul Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, județul Bistrița-Năsăud, se compune din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:31729, în suprafață de 3.159 mp, categoria de folosință: curți construcții (950 mp) și fâneată (2.209 mp), împrejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton;

II. Construcție, Nr.cadastral:31729-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol de 128 mp; suprafață construită desfășurată de 128 mp.

Imobilele propuse spre vânzare fac parte din imobilele ce au fost preluate în domeniul privat al Județului Bistrița-Năsăud din patrimoniul administrat de fosta Direcție Județeană de Protecția Plantelor Bistrița-Năsăud, instituție publică, cu personalitate juridică, ce a funcționat în subordinea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

În prezent, ambele imobile sunt neutilizate, necesitând luarea urgentă a unor măsuri de securizare și protecție. Monitorizarea în timp a construcțiilor identificate cu nr.cadastrale 25498-C1 și 31729-C1 confirmă o stare de degradare accentuată a acestora, iar exploatarea lor în condiții normale de siguranță ar presupune investiții majore din bugetul județului. Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea/concesionarea imobilelor este mare, prin urmare nu este oportună realizarea investițiilor de reabilitare și modernizare

strict necesare. În plus, toxicitatea pesticidelor care au fost comercializate și depozitate în aceste spații, mirosurile caracteristice acestora, persistă și acum, fapt ce constituie un impediment semnificativ în identificarea unei alte destinații, compatibilă cu interesul public județean/local.

Autoritățile locale, respectiv Primăria comunei Braniștea și Primăria comunei Petru Rareș, au declarat că nu sunt interesate de preluarea imobilelor și consideră că nu se mai justifică funcționarea unui serviciu public de protecție a plantelor pe raza fiecărei comune în parte, în condițiile în care există deja operatori privați în domeniu.

Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederile Legii nr.37/2006 privind reorganizarea activității de protecție a plantelor și carantină fitosanitară, cu modificările și completările ulterioare, imobilele propuse a fi scoase la vânzare prin licitație publică nu mai sunt afectate serviciului public județean de protecție a plantelor, putând fi înstrăinate.

Pentru organizarea procedurii de vânzare, prin licitație publică a imobilelor-terenuri și construcții, prin hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud se aprobă Documentația de atribuire, alcătuită din: caietul de sarcini; fișa de date a procedurii; formulare și modele de documente, în conformitate cu prevederile din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Documentația de atribuire precizează cerințele, criteriile, regulile și alte informații necesare care asigură ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație, precum: informații generale privind proprietarul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor; instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Prețul minim de vânzare la licitație a fost stabilit în baza Rapoartelor de evaluare nr.87 și nr.86, pentru imobilele - terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 și C.F. nr.31729 Petru Rareș, întocmite de către Societatea Eval Bis SRL, prin domnul Viorel Coldea, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25266, respectiv nr.II/25263 din 05.09.2025, după cum urmează:

a) 99.679,00 lei pentru imobilul - teren în suprafață de 747 mp și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;

b) 151.502,00 lei pentru imobilul - teren în suprafață de 3159 mp și construcție, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș.

Garanția de participare la licitație se stabilește la 3% din prețul minim de vânzare la licitație publică aferent fiecărui imobil, fără TVA, respectându-se astfel prevederile incidente din Codul administrativ.

Imobilele propuse spre vânzare, au fost eliminate integral în anul 2022, din baza de date referitoare la deșeurile de pesticide și nu mai figurează cu obligații de mediu în evidențele Agenției pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud. Ca urmare, neexistând un impact asupra domeniilor: social, economico-financiar și de mediu, în cuprinsul documentației de atribuire, nu sunt prevăzute condiții specifice impuse de natura bunurilor imobile ce fac obiectul vânzării, singurul criteriu de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare fiind cel mai mare nivel al prețului ofertat peste prețul minim de pornire la licitație, cu ponderea de 100%.

Imobilele - terenuri și construcții ce urmează a fi vândute de către Județul Bistrița-Năsăud, prin licitație publică, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a

dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Pentru considerentele enunțate mai sus, aprob inițierea **Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud**, pe care îl supun dezbaterii și adoptării de către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în forma prezentată.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex.

APROBAT:
Administrator public,
Grigore-Florin Moldovan

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și
construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru
Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud

În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit.c) și alin.(4) lit.b) coroborat cu prevederile art.363 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului privat al Județului Bistrița-Năsăud, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a bunurilor proprietate privată a județului, în condițiile legii.

În considerarea prevederilor legale invocate, propunem spre aprobare vânzarea, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud, ca soluție pentru valorificarea acestora, sumele încasate ca și preț al vânzării constituind venituri la bugetul județului.

Conform extrasului de carte funciară nr.25498 Braniștea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/25595 din 10.09.2025, imobilul situat în satul Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, județul Bistrița-Năsăud, se compune din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:25498, în suprafață de 747 mp, categoria de folosință: curți construcții, parțial împrejmuit cu gard de plasă și poartă metalică;

II. Construcție „Magazie pesticide”, Nr.cadastral:25498-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol:176 mp; suprafață construită desfășurată:176 mp.

Conform Extrasului de Carte funciară nr.31729 Petru Rareș, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/25594 din 10.09.2025, imobilul situat în satul Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, județul Bistrița-Năsăud, se compune din:

I. Teren intravilan, Nr.cadastral:31729, în suprafață de 3.159 mp, categoria de folosință: curți construcții (950 mp) și fâneată (2.209 mp), împrejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton;

II. Construcție, Nr.cadastral:31729-C1, Nr.niveluri:1, în regim de înălțime P, suprafață construită la sol:128 mp; suprafață construită desfășurată: 128 mp.

Imobilele propuse spre vânzare fac parte din imobilele ce au fost preluate în domeniul privat al Județului Bistrița-Năsăud din patrimoniul administrat de fosta Direcție Județeană de Protecția Plantelor Bistrița-Năsăud, instituție publică, cu personalitate juridică, ce a funcționat în subordinea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform prevederilor Anexelor nr.3 și nr.6 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.24/2000.

La momentul desființării Direcției Județene de Protecția Plantelor Bistrița-Năsăud, realizată conform Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.19/2006, imobilul situat în satul Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea, a fost concesionat, pe o perioadă de 25 de ani, în scopul continuării exploatării serviciului public de protecție a plantelor, conform Contractului de concesiune nr.7/3421 din 30.06.2006, concesionarul având inclusiv obligația de a efectua investițiile necesare bunei funcționări a acestuia. În baza Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.185/2024 s-a aprobat încetarea concesiunii, prin renunțarea concesionarului, acesta invocând faptul că nu mai putea desfășura activitatea economică întrucât aceasta nu mai era profitabilă, motiv pentru care nici nu putea susține realizarea unor reparații capitale, strict necesare.

Imobilul situat în satul Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș, deși în 2006 a fost, de asemenea, supus concesionării, nu a fost ofertat, iar din considerentul utilizării lui ca și spațiu fito-sanitar, impregnat cu substanțe specifice produselor de protecție a plantelor, nu i s-a putut atribui o altă destinație. În anul 2023, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.87/2023, imobilul a fost scos la vânzare, dar nu au fost depuse oferte.

În prezent, ambele imobile sunt neutilizate, necesitând luarea urgentă a unor măsuri de securizare și protecție. Monitorizarea în timp a construcțiilor identificate cu numerele cadastrale mai sus menționate confirmă o stare de degradare accentuată a acestora, iar exploatarea lor în condiții normale de siguranță ar presupune investiții majore din bugetul județului. Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea/concesionarea imobilelor este mare și astfel, considerăm că nu este oportună realizarea investițiilor de reabilitare și modernizare strict necesare. În plus, toxicitatea pesticidelor care au fost comercializate și depozitate în aceste spații, mirosurile caracteristice acestora, persistă și acum, fapt ce constituie un impediment semnificativ în identificarea unei alte destinații, compatibilă cu interesul public județean/local.

Autoritățile locale, respectiv Primăria comunei Braniștea și Primăria comunei Petru Rareș, nu sunt interesate de preluarea imobilelor și consideră că nu se mai justifică funcționarea unui serviciu public de protecție a plantelor pe raza fiecărei comune în parte, în condițiile în care există deja operatori privați în domeniu.

Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederile art.6 alin.(1) din Legea nr.37/2006 privind reorganizarea activității de protecție a plantelor și carantină fitosanitară, cu modificările și completările ulterioare, imobilele propuse a fi scoase la vânzare prin licitație publică nu mai sunt afectate serviciului public județean de protecție a plantelor, putând fi înstrăinate.

Pentru organizarea procedurii de vânzare, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, este necesar ca, prin hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, să se aprobe Documentația de atribuire, alcătuită din: caietul de sarcini; fișa de date a procedurii; formulare și modele de documente, conform prevederilor art.334 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație, precum: informații generale privind proprietarul; instrucțiuni privind organizarea și

desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor; instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Conform prevederilor art.363 alin.(6) din Codul administrativ, *prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a consiliului județean, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.*

Întrucât valorile de inventar ale imobilelor care fac obiectul vânzării, înscrise în evidența financiar-contabilă a bunurilor aflate în domeniul privat al Județului Bistrița-Năsăud și actualizate în condițiile prevăzute de art.2¹ și art.2² din Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, sunt mai mici decât valoarea actuală de piață a acestora, estimată conform standardelor ANEVAR, se impune ca prețul minim de vânzare la licitație publică să se stabilească în baza Rapoartelor de evaluare nr.87 și nr.86, pentru imobilele - terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, întocmite de către Societatea Eval Bis SRL, prin domnul Viorel Coldea, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25266, respectiv nr.II/25263 din 05.09.2025, după cum urmează:

a) 99.679,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;

b) 151.502,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș,

Prin proiectul de hotărâre se propune o garanție de participare la licitație de 3% din prețul minim de vânzare la licitație publică aferent fiecărui imobil, fără TVA, respectându-se astfel prevederile art.363 alin.(5) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora *garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

Față de cele prezentate și în considerarea adresei Agenției pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud nr.12482 din 31.10.2022, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/24274 din 01.11.2022, prin care se confirmă faptul că imobilele propuse spre vânzare, au fost eliminate integral în anul 2022, din baza de date referitoare la deșeurile de pesticide, iar acestea nu mai figurează în evidențele agenției cu obligații de mediu, se justifică precizarea în cuprinsul documentației de atribuire a faptului că nu există impact asupra domeniilor: social, economico-financiar și de mediu și nu se impun condiții specifice impuse de natura bunurilor imobile ce fac obiectul vânzării. Drept pentru care, criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare nivel al prețului ofertat peste prețul minim de pornire la licitație, acesta având ponderea de 100%.

Menționăm faptul că imobilele - terenuri și construcții ce urmează a fi vândute de către Județul Bistrița-Năsăud, prin licitație publică, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul vreunui litigiu.

Având în vedere cele prezentate și în conformitate cu prevederile art.240 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul

administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care dispun că aprecierea necesității și oportunitatea adoptării actelor administrative aparțin exclusiv autorităților deliberative, propunem inițierea **Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud.**

**Șef serviciu,
Gabriela-Adriana Ceuca**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex.

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Nr.II/26257 din 18.09.2025

RAPORT

**asupra Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică,
a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F.
nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată
a Județului Bistrița-Năsăud**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/26254 din 18.09.2025 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.553 alin.(1),(4), art.555, art.556, art.557, art.559, art.1650-1667 și art.1671-1729 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.292 alin.(2) lit.f) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.29 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Anexelor nr.3 și nr.6 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.24/2000 privind includerea în domeniul privat al județului și în administrarea Direcției Județene de Protecție a Plantelor a unor imobile;
- adresa Agenției pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud nr.12482 din 31.10.2022, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/24274 din 01.11.2022;
- Rapoartele de evaluare nr.87 și nr.86, pentru imobilele - terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, întocmite de către Societatea Eval Bis SRL, prin domnul Viorel Coldea, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25266, respectiv nr.II/25263 din 05.09.2025;
- Extrasul de Carte funciară nr.25498 Braniștea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25595 din 10.09.2025;
- Extrasul de Carte funciară nr.31729 Petru Rareș, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25594 din 10.09.2025.

În temeiul prevederilor art.108 lit.e), art.173 alin.(1) lit.c), alin.(4) lit.b), art.182 alin.(1),(4) coroborat cu art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.354, art.355, art.363 coroborat cu art.311 și art.334-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud.

În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit.c) și alin.(4) lit.b) coroborat cu prevederile art.363 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului privat al Județului Bistrița-Năsăud, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a bunurilor proprietate privată a județului, în condițiile legii.

În considerarea prevederilor legale invocate, prin proiectul de hotărâre inițiat se propune aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise

în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a județului Bistrița-Năsăud, ca soluție pentru valorificarea acestora, sumele încasate ca și preț al vânzării constituind venituri la bugetul județului.

Datele de identificare ale imobilelor ce fac obiectul scoaterii la vânzare se regăsesc în Anexa la proiectul de hotărâre inițiat, fiind preluate din extrasele de carte funciară nr.25498 Braniștea și nr.31729 Petru Rareș, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/25595 și nr.II/25594 din 10.09.2025.

Imobilele propuse spre vânzare fac parte din imobilele ce au fost preluate în domeniul privat al Județului Bistrița-Năsăud din patrimoniul administrat de fosta Direcție Județeană de Protecția Plantelor Bistrița-Năsăud, instituție publică cu personalitate juridică, ce a funcționat în subordinea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform prevederilor Anexelor nr.3 și nr.6 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.24/2000.

La momentul desființării Direcției Județene de Protecția Plantelor Bistrița-Năsăud, realizată conform Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.19/2006, imobilul situat în satul Cireșoaia nr.529, comuna Braniștea, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea, a fost concesionat, pe o perioadă de 25 de ani, în scopul continuării exploatarei serviciului public de protecție a plantelor, conform Contractului de concesiune nr.7/3421 din 30.06.2006, concesionarul având inclusiv obligația de a efectua investițiile necesare bunei funcționări a acestuia. În baza Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.185/2024 s-a aprobat încetarea concesiunii, prin renunțarea concesionarului, acesta invocând faptul că nu mai putea desfășura activitatea economică întrucât aceasta nu mai era profitabilă, motiv pentru care nici nu putea susține realizarea unor reparații capitale, strict necesare.

Imobilul situat în satul Reteag nr.329, comuna Petru Rareș, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș, deși în 2006 a fost, de asemenea, supus concesiunii, nu a fost oferat, iar din considerentul utilizării lui ca și spațiu fito-sanitar, impregnat cu substanțe specifice produselor de protecție a plantelor, nu i s-a putut atribui o altă destinație. În anul 2023, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.87/2023, imobilul a fost scos la vânzare, dar nu au fost depuse oferte.

Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederile art.6 alin.(1) din Legea nr.37/2006 privind reorganizarea activității de protecție a plantelor și carantină fitosanitară, cu modificările și completările ulterioare, imobilele propuse a fi scoase la vânzare prin licitație publică nu mai sunt afectate serviciului public județean de protecție a plantelor, putând fi înstrăinate.

Pentru organizarea procedurii de vânzare, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, este necesar ca, prin hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, să se aprobe Documentația de atribuire, alcătuită din: caietul de sarcini; fișa de date a procedurii; formulare și modele de documente, conform prevederilor art.334 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație, precum: informații generale privind proprietarul; instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor; instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Conform prevederilor art.363 alin.(6) din Codul administrativ, *prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a consiliului județean, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.*

Întrucât valorile de inventar ale imobilelor care fac obiectul vânzării, înscrise în evidența financiar-contabilă a bunurilor aflate în domeniul privat al Județului Bistrița-Năsăud și actualizate în condițiile prevăzute de art.2¹ și art.2² din Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, sunt mai mici decât valoarea actuală de piață a acestora, estimată conform standardelor ANEVAR, se impune ca prețul minim de vânzare la licitație publică să se stabilească în baza Rapoartelor de evaluare nr.87 și nr.86, pentru imobilele - terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, întocmite de către Societatea Eval Bis SRL, prin domnul Viorel Coldea, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/25266, respectiv nr.II/25263 din 05.09.2025, după cum urmează:

a) 99.679,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.25498 Braniștea;

b) 151.502,00 lei pentru imobilul - teren și construcție, înscris în C.F. nr.31729 Petru Rareș,

Prin proiectul de hotărâre inițiat se propune o garanție de participare la licitație de 3% din prețul minim de vânzare la licitație publică aferent fiecărui imobil, fără TVA, respectându-se astfel prevederile art.363 alin.(5) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Față de cele prezentate și în considerarea adresei Agenției pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud nr.12482 din 31.10.2022, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/24274 din 01.11.2022, prin care se confirmă faptul că imobilele propuse spre vânzare, au fost eliminate integral în anul 2022, din baza de date referitoare la deșeurile de pesticide, iar acestea nu mai figurează în evidențele agenției cu obligații de mediu, se justifică precizarea în cuprinsul documentației de atribuire a faptului că nu există impact asupra domeniilor: social, economico-financiar și de mediu și nu se impun condiții specifice impuse de natura bunurilor imobile ce fac obiectul vânzării. Drept pentru care, criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare nivel al prețului oferat peste prețul minim de pornire la licitație, acesta având ponderea de 100%.

Imobilele - terenuri și construcții ce urmează a fi vândute de către Județul Bistrița-Năsăud, prin licitație publică, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Față de cele prezentate, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca **Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilelor-terenuri și construcții, înscrise în C.F. nr.25498 Braniștea și C.F. nr.31729 Petru Rareș, proprietate privată a Județului Bistrița-Năsăud**, să fie supus analizei și dezbaterii în comisiile de specialitate și adoptării în plenul consiliului județean.

**Director executiv,
Elena Butta**



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

ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL BISTRITA-NĂȘĂUD
REGISTRATURĂ - INTRARE

Nr. Document 11 25595
Ziua 10 Luna 09 Anul 2025
Nr. file 3 Nr. anexa 1
Mod. primire 1/1 Nume Bi

TEREN Intravilan

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25498 Braniștea

Nr. cerere	12822
Ziua	10
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194555120



Nr. CF vechi: 2493
Nr. topografic: 50/1

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Braniștea, Loc. Ciresoaia, Nr. 529

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25498	747	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25498-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Braniștea, Loc. Ciresoaia, Nr. 529	S. construita la sol: 176 mp; S. construita desfasurata: 176 mp; Magazie pesticide in regim de inaltime P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39 / 12/01/2001		
Hotarare nr. 24, din 27/12/2000 emis de CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA NASAUD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) DOMENIUL PRIVAT AL JUTEDULUI BISTRITA NASAUD		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2493)		

C. Partea III. SARCINI .

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



NR: 25595
DATA: 10/09/2025
COD: 1CBA2

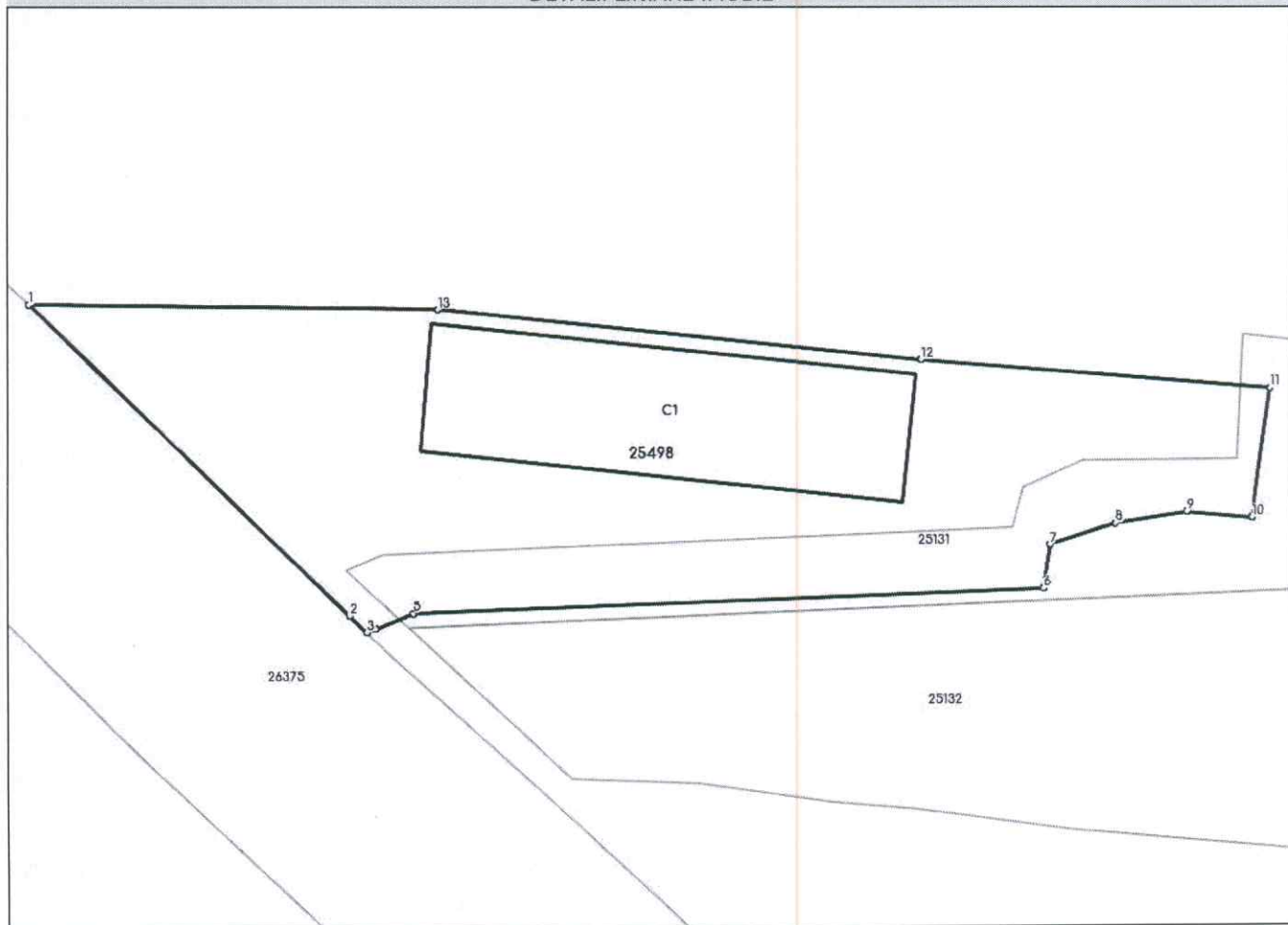
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25498	747	

* 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	747	-	-	50/1	Terenul este imprejmuit cu gard de plasa intre punctele: 22-37-17, 39-34-33-32-30-29-26. Poarta metalica intre punctele 14-15.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25498-C1	construcții administrative și social culturale	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp; S. construita desfasurata:176 mp; Magazie pesticide in regim de inaltime P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.681
2	3	1.267

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	0.505
4	5	2.168
5	6	33.304
6	7	2.368
7	8	3.624
8	9	3.822
9	10	3.477
10	11	6.984
11	12	18.511
12	13	25.692
13	1	21.62

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/09/2025, 11:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31729 Petru Rareș

CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL BISTRITA-NĂSAUD
REGISTRATURĂ INTRARE
Nr. Document 11 25594
Ziua 10 Luna 09 Anul 2025
Nr. file 3 Nr. anexe 1
Mod. primire date Jume 10

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Petru Rareș, Loc. Reteag, Nr. 329

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31729	3.159	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 25826;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31729-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Petru Rareș, Loc. Reteag, Nr. 329	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8800 / 08/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Petru Rareș); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 31729 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4668.	A1
Act Administrativ nr. 24, din 27/12/2000 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BN (nota nr de constatare nr. 3179 din 17.10.2000, emis de Primăria comunei Petru Rareș);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BISTRITA NASAUD DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.19, din 28/03/2006 emis de Consiliul Județean Bistrita Năsăud (act administrativ nr Certificat de nomenclatura stradală nr.5545 din 18.10.2018, emis de Primăria Comunei Petru Rareș);		
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice conform PAD - ului anexat în sensul înscrierii adresei imobilului, radierea dreptului de administrare înscris sub B 2 și înscrierea imobilului în intravilanul localității	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



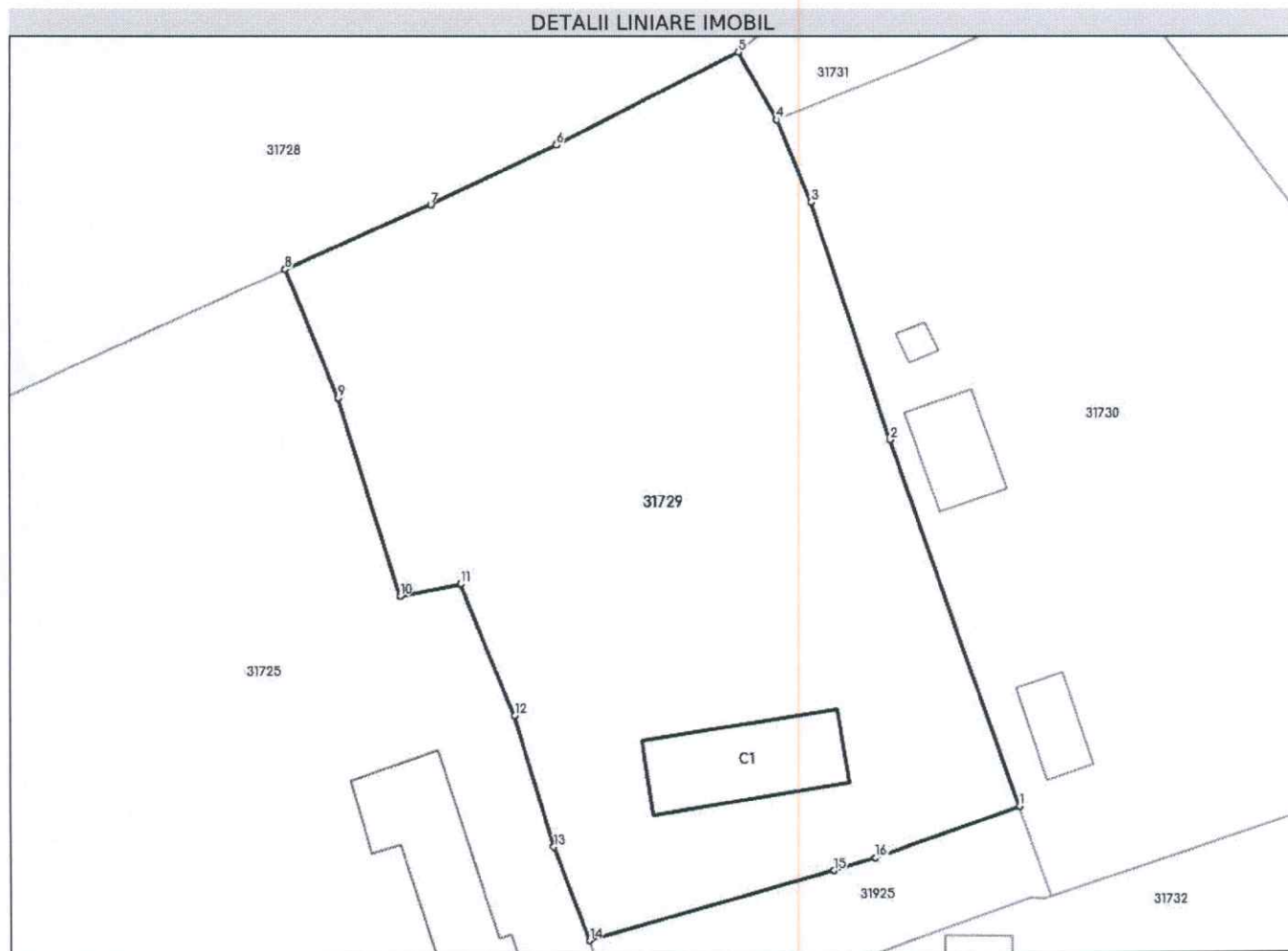
NR: 25594
DATA: 10/09/2025
COD: 1089E

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31729	3.159	imobil inscris in CF sporadic 25826;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	950	-	-	-	Terenul este imprejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton.
2	faneata	DA	2.209	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31729-C1	construcții industriale și edilitare	128	Cu acte	S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	426.126,978 633.826,941	2	426.115,249 633.861,132	36.147
2	426.115,249 633.861,132	3	426.107,998 633.883,192	23.221

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
3	426.107,998 633.883,192	4	426.104,806 633.890,854	8.3
4	426.104,806 633.890,854	5	426.101,281 633.897,185	7.246
5	426.101,281 633.897,185	6	426.084,497 633.888,558	18.871
6	426.084,497 633.888,558	7	426.072,966 633.883,012	12.795
7	426.072,966 633.883,012	8	426.059,515 633.877,038	14.718
8	426.059,515 633.877,038	9	426.064,376 633.865,185	12.811
9	426.064,376 633.865,185	10	426.070,048 633.846,712	19.324
10	426.070,048 633.846,712	11	426.075,646 633.847,846	5.712
11	426.075,646 633.847,846	12	426.080,59 633.835,622	13.186
12	426.080,59 633.835,622	13	426.084,129 633.823,491	12.637
13	426.084,129 633.823,491	14	426.087,392 633.814,772	9.31
14	426.087,392 633.814,772	15	426.109,927 633.821,147	23.419
15	426.109,927 633.821,147	16	426.113,767 633.822,288	4.006
16	426.113,767 633.822,288	1	426.126,978 633.826,941	14.006

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/09/2025, 11:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BISTRIȚA-NĂSĂUD

Nr.: 12482/31.10.2022

CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
REGISTRATURĂ - INTRARE
Nr. Document 1 24274
Ziua 01 Luna 11 Anul 2022
Nr. fila 1 Nr. anex -
Mod: primire 2 manu Bi

CĂTRE,

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD

DIRECȚIA ECONOMICĂ

BIROUL COORDONARE INSTITUȚII SUBORDONATE

ADMINISTRARE PATRIMONIU - COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Stimată Doamnă Vicepreședinte Camelia TABĂRĂ,



NR: 24274

DATA: 01/11/2022

COD: 18424

Referitor la adresa dumneavoastră nr. Icb/22479/11.10.2022 înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud sub nr. 11882/10.10.2022 privind obligațiile de mediu vă comunicăm următoarele:

- în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 10, obligațiile de mediu care trebuie asumate în cadrul procedurilor de vânzare a pachetului majoritar de acțiuni, vânzare de active, fuziune, divizare, concesiune ori în alte situații care implică schimbarea titularului activității, precum și în caz de dizolvare urmată de lichidare, lichidare, faliment, încetarea activității, se stabilesc pe baza evaluărilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, respectiv a autorizațiilor de mediu.

Având în vedere cele menționate mai sus, ținând cont de extrasele de carte funciară prezentate respectiv CF nr. 25826 Petru Rareș, CF nr. 25888 Nușeni, CF nr. 26145 Dumitra, CF nr. 27221 Nimigea, CF nr. 25418 Șieu, CF nr. 25498 Braniștea și destinația construcțiilor precizate în fiecare carte funciară precum și faptul că în conformitate cu baza de date referitoare la deșeurile de pesticide, au fost eliminate integral în anul 2022, stocurile de pesticide istorice și ambalajele aferente, vă comunicăm că **în evidențele noastre nu figurează cu autorizații de mediu sau obligații de mediu.**

DIRECTOR EXECUTIV,

ȘEF SERVICIU

AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII

biolog-chimist Sever Ioan ROMAN

ing. Marinela SUCIU



Adresa: STRADA Parcului, nr. 20, Bistrița, Cod. 420035, Jud. Bistrița-Năsăud
E-mail: office@apmbn.anpm.ro; Tel. 0263 224 064; Fax. 0263 223 709

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Scrisoare de Transmitere

Catre,

CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

CONSILIUL JUDETEAN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD REGISTRATURĂ - INTRARE				
Nr. Document	11 25263			
Ziua	05	Luna	09 Anul 2025	
Nr. file	2	Nr. anexa	2 Secare fos	
Mod. primire	Direct		Nume	Bi

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform Nota de Comanda nr. IIBb/22734 din data de 06.08.2025, încheiat între Evaluator Autorizat Membru Titular EI, EPI – Anevar Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu și Clientul Consiliul Județean Bistrita Nasaud – Compartiment Administrare domeniul public și privat, pentru furnizarea serviciilor de evaluare în legatură cu estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip:

- **Teren Intravilan S= 3.159 mp și**
- **Construcție în regim Parter**
- identificată în Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1,
- situată în localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, Județul Bistrița-Năsăud,
- proprietatea Județului Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, *dobândita prin Lege.*

Scopul desemnat este estimarea **valorii de piață** pentru proprietatea imobiliară în vederea vânzării.

Raportul de evaluare s-a întocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, a Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat și cu metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 01.09.2025, inspecția proprietății imobiliare evaluate a fost efectuată la data de 25.08.2025 de către Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, în calitate de Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI și Evaluarea Intreprinderilor EI, Legimitație nr. 11614, valabilă 2025.

Valoarea de Piață este estimată la data evaluării 01.09.2025 și este o opinie asupra valorii.

Valoarea de Piață este valabilă numai pentru scopul precizat în raportul de evaluare.

Valoarea de Piață este exprimată în moneda EURO și LEI.



NR: 25263
DATA: 05/09/2025
COD: 10372

Valoarea de Piata pentru proprietatea imobiliara evaluata
"Teren Intravilan S= 3.159 mp si Constructie in regim Parter, obtinuta
în urma aplicării **Abordarii prin Cost** pentru evaluarea Constructiei **si**
Abordarii prin Piata pentru evaluarea Terenului, considerate cele mai
adecvate, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul desemnat si de
disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, este de:

151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

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

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

Tabel Centralizator

Valoarea de Piata pentru proprietatea imobiliara evaluata:
"Teren Intravilan S= 3.159 mp si Constructie in regim Parter:
este:

151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

din care:

Denumire Imobil	Extras CF nr. 31729 Petru Rares, Cad:	Scd (mp)	Valoarea De Piata LEI	Valoarea De Piata EUR
Clădire în regim Parter:	31729-C1	128,00	23 317	4 597
TOTAL CONSTRUCTII		128,00 mp	23 317 LEI	4 597 EURO
TEREN INTRAVILAN	31729	3.159 mp	128 185 LEI	25 272 EURO

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

***EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008
Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter,
Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud
Membru Corporativ Anevar - Autorizatia nr. 0322***

Raport nr. 86/ 01 Septembrie 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate: *Teren Intravilan S= 3.159 mp si
Constructie in regim Parter: Birou si Magazie***



***Adresa Proprietatii Imobiliare: localitatea Reteag, nr. 329,
comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud.***

Client: CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

Utilizator Desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

Scrisoare de Transmitere

Catre,

CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform Nota de Comanda nr. IIBb/22734 din data de 06.08.2025, încheiat între Evaluator Autorizat Membru Titular EI, EPI – Anevar Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu și Clientul Consiliul Județean Bistrita Nasaud – Compartiment Administrare domeniul public și privat, pentru furnizarea serviciilor de evaluare în legatură cu estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip:

- ***Teren Intravilan S= 3.159 mp și***
- ***Construcție în regim Parter: Birou și Magazie***
- identificată în Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1,
- situată în localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, Județul Bistrița-Năsăud,
- proprietatea Județului Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, *dobândita prin Lege.*

Scopul desemnat este estimarea **valorii de piață** pentru proprietatea imobiliară în vederea vânzării.

Raportul de evaluare s-a întocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, a Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat și cu metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "*Verificarea Evaluării*", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 01.09.2025, inspecția proprietății imobiliare evaluate a fost efectuată la data de 25.08.2025 de către Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, în calitate de Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare EPI și Evaluarea Intreprinderilor EI, Legimitație nr. 11614, valabilă 2025.

Valoarea de Piață este estimată la data evaluării 01.09.2025 și este o opinie asupra valorii.

Valoarea de Piață este valabilă numai pentru scopul precizat în raportul de evaluare.

Valoarea de Piață este exprimată în moneda EURO și LEI.

Tabel Centralizator

Valoarea de Piata pentru proprietatea imobiliara evaluata:
"Teren Intravilan S= 3.159 mp si Constructie in regim Parter:
Birou si Magazie", este:

151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

din care:

Denumire Imobil	Extras CF nr. 31729 Petru Rares, Cad:	Scd (mp)	Valoarea De Piata LEI	Valoarea De Piata EUR
Clădire în regim Parter: Birou și Magazie	31729-C1	128,00	23 317	4 597
TOTAL CONSTRUCTII		128,00 mp	23 317 LEI	4 597 EURO
TEREN INTRAVILAN	31729	3.159 mp	128 185 LEI	25 272 EURO

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	7
1.1. Sinteza Raportului	7
1.2. Certificarea	9
 Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 11
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	11
2.2. Identificarea Clientului	11
2.3. Identificarea Utilizatorilor desemnati	12
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	12
2.5. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite. Modalitati de plata)	13
2.6. Utilizarea desemnata	13
2.7. Tipul Valorii	14
2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	14
2.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	14
2.10. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	15
2.11. Ipoteze Semnificative și Ipoteze Speciale semnificative	16
2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului)	18
2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	19
2.14. Declarația Conformității cu SEV	20
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare	20
 Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	 21
3.1. Descrierea Situației Juridice	21
3.2. Date despre Aria de Piata, Comuna, Vecinatati, Zona si Localizare	22
3.3. Descrierea Terenului	23
3.4. Descrierea Constructiei si Amenajarilor	24

Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	25
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	26
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	27
4.3. Analiza Cererii	27
4.4. Analiza Ofertei Competitive	28
4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta	29
4.6. Previziunea Absortiei Prorietatii Subiect in Piata	29
 Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	30
5.1. Cea Mai Buna Utilizare a Terenului considerat a fi liber	30
 Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	33
6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber	33
6.2. Abordarea prin Cost	44
 Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	50
7.1. Analiza Rezultatelor	50
7.2. Concluzia asupra Valorii	52
 ANEXE – Prezentare	53
✓ Fisa de calcul nr. 1 Constructie – Abordarea prin Cost	
• Surse de informatii:	
- Anexa: Fotografii proprietate imobiliara (interior si exterior)	
- Anexa: Harti amplasament (google maps, geoportal ancpi)	
- Anexa: Comparabile utilizate (Oferte de vanzare Terenuri)	
• Acte de Proprietate:	
- Extras de Carte Funciara nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean	

Partea I – INTRODUCERE

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

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren Intravilan S= 3.159 mp si Constructie in regim Parter: Birou si Magazie identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1.
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud.
Client:	Consiliul Judetean Bistrita - Nasaud
Utilizator Desemnat:	Consiliul Judetean Bistrita - Nasaud
Titularul Dreptului de Proprietate:	Judetul Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, <i>dobandita prin Lege</i>
Firma:	SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008 Membru Corporativ cu Autorizatia nr. 0322 Anevar, Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com
Evaluator Autorizat:	Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, Membru Titular ANEVAR, Evaluator autorizat - Legitimatia nr. 11614, valabila 2025, Specializari EPI, EI.
Data Evaluarii: Data Inspectiei: Data Raportului:	▪ 1 Septembrie 2025 ▪ 25 August 2025 ▪ 1 Septembrie 2025
Utilizarea desemnata:	• Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Tipul Valorii:	• <i>Valoarea de Piata</i>
Ipoteze Speciale:	• Nu sunt.
Abordările Utilizate:	• Abordarea prin Cost pentru evaluarea Construcției • Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului
Cea mai buna utilizare:	• <i>Productie/Depozitare</i>
Valoarea de Piata Teren + Constructie:	• V= 151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: **Teren Intravilan S= 3.159 mp si Constructie in regim Parter: Birou si Magazie**, situata in localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnatul Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, certific, dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmațiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliara evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca

fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.

- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnatul Ec. Coldea Viorel – Ioan – Ovidiu este Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR identificat prin Legitimatia nr. 11614 cu valabilitate 2025 pentru Specializarile Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI si Evaluarea Intreprinderii EI.

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre Ec. COLDEA VIOREL – IOAN - OVIDIU, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR - Specializarile *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) si *Evaluarea Intreprinderii* (EI), Legitimatie nr. 11614, valabilă 2025, telefon contact 0752/073472, e-mail: vio.coldea@yahoo.com.

In calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, a Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat si cu metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Subsemnatul Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, in calitate de Evaluator Autorizat -Membru Titular Anevar, prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului

Clientul este Consiliul Judetean Bistrita – Nasaud, Compartiment Administrare domeniu public si privat, cu sediul in municipiul Bistrita, strada Piata Petru Rares, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud, inregistrata cu CIF 4347550, reprezentata prin Dna Gabriela Adriana Ceuca, in calitate de Sef Compartiment.

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către clientul si utilizatorul desemnat și conține informații adecvate doar necesității acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de

copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de clientul și utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

2.3. Identificarea Utilizatorilor Desemnati

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: Consiliul Județean Bistrița – Năsăud

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestări servicii încheiat între evaluator și client.

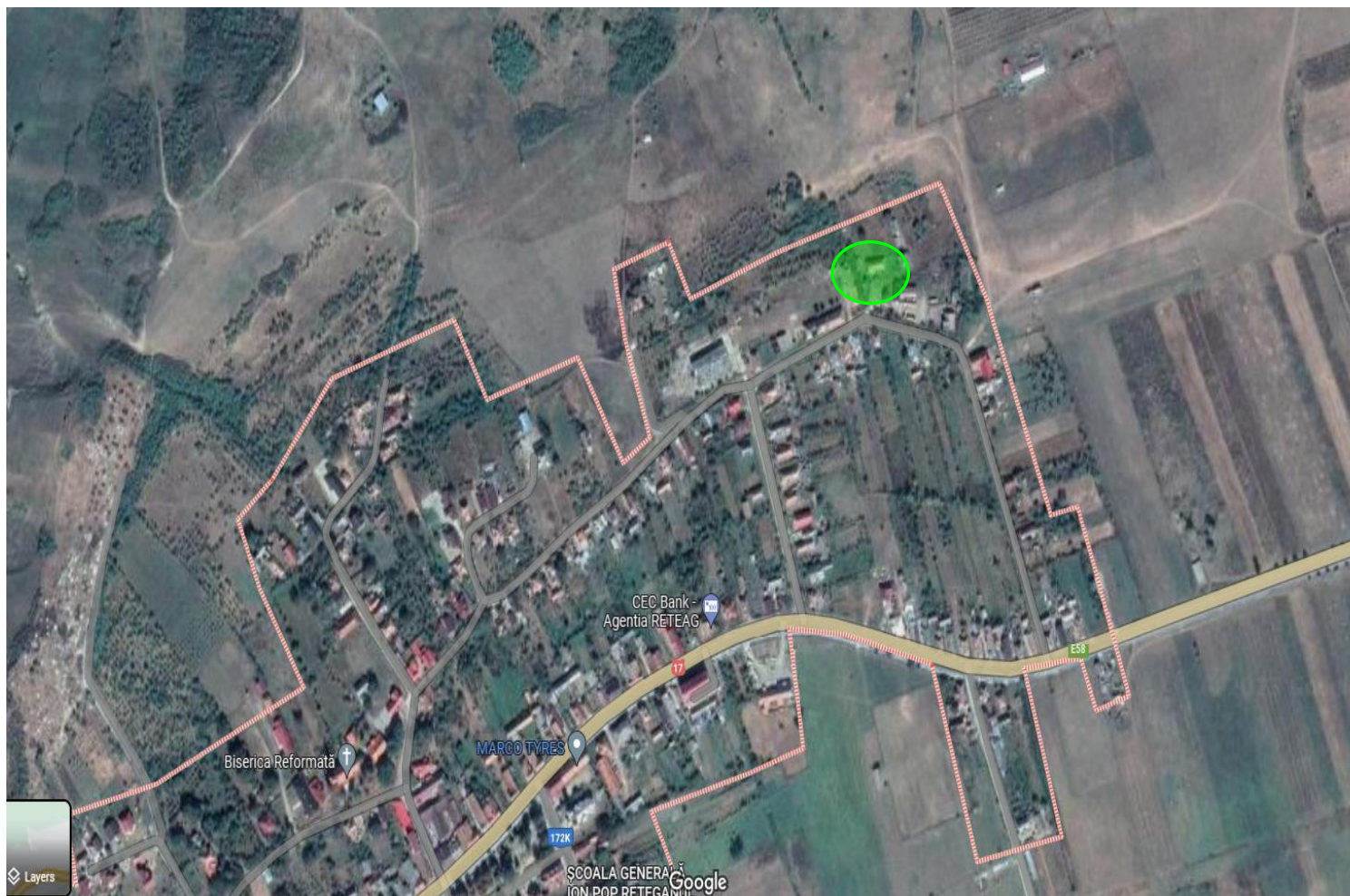
2.4. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.

În prezentul raport de evaluare a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare constând din:

- ***Teren Intravilan S= 3.159 mp si***
- ***Constructie în regim Parter: Birou si Magazie***
- identificata în Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares,
nr. Cadastral: 31729, 31729-C1,
- situata în localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares,
Județul Bistrița-Năsăud,
- proprietatea Județului Bistrița Năsăud – Domeniul Privat,
dobandita prin Lege.

Evaluatorul a inspectat, consemnat și evaluat proprietatea imobiliară sus menționată și situația reală din teren corespunde cu cea prezentată în raportul de evaluare.

***Identificare Constructie si Teren S= 3.159 mp cf Google Maps
Localitatea Reteag, nr. 329, judetul Bistrita Nasaud***



[Reteag - Google Maps](#)

2.5. Moneda Evaluării (Moneda Valorii Definite)

Valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este exprimată în moneda LEI și EURO. Cursul valutar utilizat este de 5,0722 lei/euro, valabil la data evaluării 01.09.2025.

2.6. Utilizarea desemnată

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării acesteia.

În acest scop se va estima **Valoarea de Piață** pentru proprietatea imobiliară constând din: **Teren Intravilan S= 3.159 mp și Construcție în regim Parter: Birou și Magazie** situată în localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, județul Bistrița-Năsăud.

2.7. Tipul Valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuală a proprietății imobiliare, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea „**Valorii de Piață**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, 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”.

Valoarea este exprimată în moneda EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către clientul și utilizatorul desemnat.

2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea Valorii de Piață s-a făcut pentru data de **01.09.2025**, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu – Evaluator Autorizat, Membru Titular Anevar, prin fotografierea clădirii la exterior și la interior, a amplasamentului, a vecinătăților și zonei de amplasare la data de 25.08.2025 în prezența reprezentantului Consiliului Județean Bistrița - Năsăud.

Pentru confirmarea constatărilor cu ocazia inspectiei proprietății subiect am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale clădirii la interior și din exterior, a amplasamentului și a vecinătăților (a se vedea Anexa – Fotografii).

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 01.09.2025.

2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

În vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fața locului unde am făcut personal constatările cu privire la starea actuală a proprietății imobiliare, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare și

utilitatile edilitare. Mi s-a asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta clădirea la interior și la exterior. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către client și a constatarilor cu ocazia inspecției în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspecția integrală a proprietății imobiliare, atât în interiorul cât și la exteriorul acesteia.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de proprietate prezentate de către client. Informațiile furnizate sunt considerate a fi adevărate și corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean .

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat de la client informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au făcut având în vedere stadiul actual al proprietății imobiliare supuse evaluării.

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

Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.

2.10. Natura și Sursa Informațiilor Utilizate pe care se va baza

Evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispoziție de către client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspecția proprietății imobiliare subiect, a clădirii, a amplasamentului, a vecinătăților și a zonei de amplasare.
- Informații privind piața imobiliară specifică;

- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile 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, [Imobile eTerra - Public \(ancpi.ro\)](http://Imobile.eTerra-Public.ancpi.ro);
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale.
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala.
- Analiza surselor actuale de cost pentru atașarea unui cost brut adecvat pentru structură constructivă a clădirilor supuse analizei;
- Analiza similitudinii costului de nou preluat din sursele de piață și (eventuala) ajustare a sa pentru stabilirea cost brut a clădirii supuse analizei;

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 informațiile si documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații 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 și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se

consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.

- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Proprietatea imobiliară nu a fost expertizată detaliat. Nu am inspectat acele părți ale imobilelor ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile și s-a presupus că acestea sunt în starea prezentată în raportul de evaluare.
- Am preluat suprafețele clădirii și ale terenului din actele de proprietate puse la dispoziție de client.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și construcției în momentul inspecției dar, se consideră să corespundă cu faptul, cu releveele puse la dispoziție de către client.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a prezentat în raportul de evaluare elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acesteia.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.11.2. Ipoteze Speciale Semnificative:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025 (SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, *Ipoteze si Ipoteze Speciale*):

“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 ipoteze speciale semnificative.

2.12. Tipul Raportului (*Descrierea Raportului*)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare subiect în vederea vânzării, fiind un raport de tip explicativ (narativ).

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regăsesc în copie toate documentele de proprietate puse la dispoziție de client, fotografii ale proprietății imobiliare (interior și exterior), oferte de vânzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordărilor de evaluare.

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspecția integrală a proprietății imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietății imobiliare.

În cazul prezent cele mai adecvate abordări sunt ***abordarea prin cost pentru evaluarea construcției și abordarea prin piață pentru evaluarea terenului***, ținând cont de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluării, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la:

151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 103 “*Raportare*” și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

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 a proprietății imobiliare.

2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru proprietarul, clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025 și/sau atunci când proprietatea imobiliară a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările de etică și de conduită ale profesiei de evaluator autorizat și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția proprietarului, clientului și utilizatorului desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport.

Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât proprietarul, clientul și utilizatorul desemnat sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedeseznati și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Valoarea de Piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

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

Valoarea de Piata estimata in prezentul raport se aplica întregii proprietăți imobiliare 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 in raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul si utilizatorul desemnat CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD.

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 desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, cu normele și metodologia recomandată, scopul evaluării fiind estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare subiect în vederea vanzarii.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat:

Reglementarile si Cadru Legal:

conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025:

Standarde Generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

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 si a documentelor de proprietate in cele ce urmeaza:

Extras CF nr.	Nr. Cad:	Descriere Imobil – Partea I:	Adresa Imobil:	Inscrieri Privitoare la Proprietate (Foaie de Proprietate) - Partea II Titularii Dreptului de Proprietate	Inscrieri privitoare la Sarcini – Partea III	Autorizatii de construire si alte acte referi-toare la constructii
Extras de Carte Funciara nr. 31729 Petru Rares, eliberat de BCPI Beclean	31729 31729-C1	TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp Birou si Magazie in regim de inaltime Parter cu Sc= 128 mp, Scd= 128 mp	Loc. RETEAG, nr. 329, comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud	JUDETUL BISTRITA NASAUD, Domeniul Privat, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, în baza Hotarare nr. 24 din 27.12.2000 emis de Consiliul Judetean Bistrita Nasaud; Nota de Constatate nr. 3179 din 17.10.2000, emis de Primaria comunei Petru Rares	NU	NU

Proprietatea imobiliara de tip Teren Intravilan S=3.159 mp si Constructie: Birou si Magazie, identificate in Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastrale: 31729, 31729-C1, situata in comuna Petru Rares, localitatea Reteag, nr. 329, județul Bistrița-Năsăud, nu este concesionata, titlul de proprietate poate fi transferat.

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 subiect si cea prezentata in raportul de evaluare.

Consider ca Extrasul de Carte Funciara nr. 31729 Petru Rares, eliberat de BCPI Beclean , prezinta aceeași actualitate și la data evaluării, în caz contrar evaluarea nu este valabilă.

Proprietatea imobiliară subiect este analizată în ipoteza ca fiind o proprietate cu o situație juridică clară, liberă de sarcini.

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate de către client.

3.2. Date despre Aria de Piață, Comuna, Vecinatati, Zona și Localizare

Date despre Aria de Piață

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

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile expuse spre vânzare este loc. Nima – Dej – jud. Cluj, loc. Urisor – Dej - jud. Cluj, loc. Cuzdrioara - Dej – jud. Cluj, loc. Mica – Dej – jud. Cluj, oraș Beclean, zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltării imobiliare.

Date despre Comuna, Localitate

Petru Rareș este o comună în județul Bistrița Năsăud, Transilvania, România, formată din satele Bața și Reteag (reședința).

Din comuna Petru Rareș, prin Legea Nr. 67 din 23 martie 2005, publicată în Monitorul Oficial Nr. 251 din 25 martie 2005, au fost desprinse satele Ciceu-Mihăiești, Ciceu-Corabia și Lelești, pentru a se înființa comuna Ciceu-Mihăiești, Bistrița-Năsăud.

Comuna Petru Rareș este situată în partea vestică a județului și are ca vecini: la nord comuna Ciceu-Giurgești; la est comuna Uriu; la sud-est comuna Braniștea iar la vest și sud județul Cluj.

Date despre Vecinatati, Zona de Amplasare, Localizare

Zona de amplasare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este considerată ca fiind o zonă periferica a localitatii Reteag din comuna Petru Rares.

Proprietatea imobiliara subiect este situată în comuna Petru Rares, localitatea Reteag, nr. 329, județul Bistrița-Năsăud.

Zona de amplasare este o zona rurala periferica a localitatii Reteag, preponderent formata din Case de locuit in regim Parter, P+E, P+M cu anexe gospodaresti si terenuri curte si grădina, terenuri arabile și terenuri faneata.

Accesul la proprietatea subiect al evaluarii se face direct din strada de tip secundar, amenajata pietruita, care se conecteaza la DN 17 (E58) Bistrita – Reteag – Dej la o distanta de 400 m de proprietatea subiect, pe partea stanga in sensul de iesire din localitatea Reteag spre Uriu.

3.3. Descrierea Terenului:

Terenul in suprafata totala de 3.159 mp, identificat in Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, se află în intravilanul localitatii Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud, având categoriile de folosinta în Extrasul de Carte Funciara: „curti – constructii” pentru suprafata de 950 mp și „faneata” pentru suprafata de 2.209 mp.

Terenul in suprafata de **3.159 mp** reprezinta:

- Teren liber de constructii S= 3.031,00 mp
- Teren ocupat de constructii S= 128,00 mp

Forma terenului în suprafata de 3.159 mp este aproximativ dreptunghiulara.

Amplasamentul are asigurate racordurile și bransamentele la utilitățile principale din rețelele stradale (energie electrica), apa si canalizare la limita amplasamentului.

Amplasamentul este imprejmuit cu gard din plasa de sarma și stalpi de beton.

3.4. Descrierea Constructiei si Amenajarilor:

3.4.1. Descriere Constructie în regim Parter: Birou și Magazie

Constructia in regim de înălțime Parter cu destinatia **Birou și Magazie** amplasata in comuna Petru Rares, localitatea Reteag, nr. 329, judetul Bistrita Nasaud, a fost pusa in functiune in anul 1974, avand Suprafata construita la sol de 128,00 mp, Suprafata desfasurata de 128,00 mp si este identificata in Extrasul CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729-C1.

Descriere Caracteristici Tehnice ale Constructiei de Baza:

Constructie in regim Parter: Birou si Magazie

- Infrastructura: piatra
- Structura de rezistenta: zidarie caramida
- Peretii exteriori sunt: zidarie caramida
- Peretii interiori sunt: zidarie caramida
- Planșee din grinzi de lemn (degradate partial)
- Acoperișul este sarpanta din lemn, invelitoare din tigla profilata (degradate partial).
- Finisajele interioare sunt inferioare (degradate partial) si constau din: peretii incaperilor sunt tencuiti driscuit si zugraviti cu vopsele simple in var; pardoseli din beton si dusumele;
- Finisajele exterioare sunt inferioare (degradate partial) si constau din: tencuieli driscuite si zugraveli strop terasit.
- Tamplarie: uși si ferestre din lemn cu geamuri clare (degradate partial).
- Instalatiile si dotarile de care beneficiaza constructia sunt:
 - Instalațiile electrice sunt de 220V pentru iluminat si consum obișnuit;
 - Lipsa instalație de alimentare cu apă si canalizare;
 - Lipsa obiecte sanitare si grup sanitar; incalzire cu sobe.
- Starea tehnica a constructiei este nesatisfacatoare, necesita reparatii capitale.
- S-au efectuat lucrari de intretinere si reparatii curente, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

In timpul inspectiei vizuale a constructiei parter am observat degradari ale finisajelor interioare si exterioare, ale tamplariei, ale tavanelor, ale acoperisului si invelitoarei, ale instalatiei electrice, am observat modificari si defecte ale structurii de rezistenta a cladirii analizate; construcția are o stare nesatisfacatoare (a se vedea Anexa – Fotografii).

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei constituie *procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit tip de proprietate imobiliara.*

Piața imobiliară se definește ca *"un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani".*

Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacționeaza la situația pieței forței de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

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 pieti eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care 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 creat 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 pietei este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pietei pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

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

In analiza pietei se ține seama de cei patru factori economici interdependenti care creează valoarea proprietății imobiliare: ***utilitatea, raritatea, dorința si puterea efectivă de cumpărare.***

Interacțiunea 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 proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan cu suprafața de 3.159 mp si o Cladire Birou și Magazie, situata în zona periferica a localitatii Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, Județul Bistrița-Năsăud.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată in zona periferica a localitatii Reteag, într-o zona rurala in care predomina casele de locuit in regim Parter, P+E sau P+M cu anexe gospodaresti si terenuri curte si gradina, terenuri arabile si faneata.

4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței și aria competitive)

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren cu suprafața de 3.159 mp, am analizat piața specifică a terenurilor intravilane de dimensiune medie, terenuri amplasate în zone rurale considerate similare, având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile expuse spre vânzare este loc. Reteag, loc. Uriu județul Bistrița-Năsăud, zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltării imobiliare.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare, cu caracteristici fizice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zonă de amplasare (localizare) a acestora, de suprafața, formă, topografie, accesul la stradă, utilități.

Caracteristicile predominante ale proprietății subiect, care o particularizează pe piața sunt: amplasamentul în zonă periferică a localității, favorabilă activităților cu utilizare mixtă, suprafața, formă regulată, utilitățile principale disponibile în zonă pe amplasament sau la limita amplasamentului.

4.3. Analiza Cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate față de care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare, chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul zonelor rurale, cu tendința de scădere, astfel ca și numărul cumpărătorilor interesați de o asemenea achiziție este în scădere.

Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de utilizatorul final (persoane fizice/juridice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze asemenea proprietăți în mediul rural pentru utilizare în interes propriu.

4.4. Analiza Ofertei Competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri libere situate în zonele rurale mediane și centrale este slab reprezentată în acest moment.

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemanările și diferențele între proprietățile comparabile, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

Ofertele de vânzare pentru – Proprietățile Comparabile sunt prezentate detaliat în cadrul *Anexei – Oferte de vânzare Terenuri*.

Comparând proprietățile considerate similare cu proprietatea subiect, observăm că, aria pieței este extinsă spre localități considerate similare din punct de vedere al localizării pe harta județului Bistrița-Năsăud, ceea ce ne ajută să concluzionăm că cele mai relevante sunt mai rar expuse spre vânzare, amplasate în localitățile considerate asemanătoare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

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. Influența cea mai mare asupra acestui segment al pieței imobiliare o are starea economiei naționale și locale.

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 economice actuale 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.

In zonele rurale din judetul Bistrița-Nasaud, se inregistrează un numar redus de tranzacții imobiliare de asemenea proprietăți, astfel că putem spune că avem o piață în declin. La data raportului de evaluare, oferta este mai mare decât cererea, ceea ce înseamnă că avem o piață a cumparatorilor.

La data evaluarii, oferta pe piață este mai mare decât cererea si putem spune că avem o piață a cumparatorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii juste a proprietății imobiliare analizate teren curti-constructii și arabil si construcții se va utiliza abordarea prin cost.

4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata

Proprietatile imobiliare în mediul rural, se vând mai greu, respectiv și datele despre ele se găsesc mai greu, numărul lor fiind mult mai mic față de alte proprietăți similare aflate la o distanța mai mica fata de principalele orase ale judetului.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioada de cca. 12 - 24 luni, (în condiții normale și după un marketing adecvat), la o valoare de piață conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, ar putea fi tranzacționată.

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 2025 - Glosar, ca fiind: "**Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**"

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 2025, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile: „**Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.**"

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare teren, **se va lua în calcul doar varianta terenului considerat a fi liber.**

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

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața de 3.159 mp, situata in zona periferica a localitatii Reteag.

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 stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: **permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.**

Utilizări Probabile în mod Rezonabil

Date despre terenurile construite si terenurile libere din zona periferica a localitatii Reteag:

- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni mici si medii sunt ocupate de case de locuit cu anexe gospodărești, precum și spatii microproductie și depozitare;
- Terenurile libere sunt utilizate ca și terenuri curte, gradina, arabile și faneata.

În urma acestor concluzii, rezulta urmatoarele:

Utilizare probabilă este cea de proprietate microproductie/depozitare.

Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Utilizarea ca proprietate microproductie/depozitare este ***probabilă în mod rezonabil***.

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

Testul de Permisivitate Legală

Pentru a verifica dacă utilizarea microproductie/depozitare este *permisă legal*, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea microproductie/depozitare.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea microproductie/depozitare ***este permisă legal***.

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

Testul pentru Posibilitatea Fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate constructii, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența utilităților principale disponibile în zona pe amplasament sau la limita amplasamentului si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unor constructii pentru microproductie/depozitare, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea microproductie/depozitare ***este fizic posibilă***.

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

De asemenea, se considera ca nu există teren în exces sau in surplus.

Testul Fezabilității Financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea de construcții microproductie/depozitare cu regim maxim de P+1E.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor din zona au același regim de înălțime. Datorită acestui aspect considerăm că ***construcțiile posibile și permise tipic*** sunt construcții microproductie/depozitare cu finisaje moderne.

Terenul necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, proprietatea subiect a avut amplasamentul contaminat cu substanțe periculoase, substanțe toxice, etc., care micșorează valoarea imobilului.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

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

O astfel de utilizare poate fi ***realizată imediat*** și se poate ***mentine pe termen lung***.

Testul Valorii Maxime

Intrucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat a fi liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobilizată analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea ***microproductie/depozitare***.

Concluziile analizei Celei Mai Bune Utilizări în varianta de Teren considerat a fi Liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea de construcții pentru microproductie/depozitare;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice asemenea construcții cu caracter microproductie/depozitare, pe care să le utilizeze pentru activitatea proprie;
- Terenul necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, proprietatea subiect are amplasamentul contaminat cu substanțe periculoase, substanțe toxice, etc., care micșorează valoarea imobilului.

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, dorinta și puterea de cumpărare.***

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

Conform ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Editia 2025 – 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 (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin Cost a fost utilizată pentru a putea estima valoarea construcției.
- Abordarea prin Piață a fost utilizată a putea estima valoarea de piață a terenului, datorită faptului că s-au găsit suficiente informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare utilizând metoda comparației directe.
- Abordarea prin Venit nu a fost utilizată a putea estima valoarea de piață prin această metodă, datorită faptului că nu s-au găsit suficiente informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare.

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului considerat a fi liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

* **Metoda Comparatiei Directe**

* **Metode Alternative:**

1. Extractia de pe piață
2. Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului

- *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
- *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
- *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.*

6.1.1. Abordarea prin Piață (Comparatia Directă)

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip microproducție/depozitare.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparație, care se utilizează în mod frecvent, constă în prețul de vânzare pe metru pătrat.

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

Comparatia Directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

Comparatia directă este cea mai credibilă metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin această metoda se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelor, redată prin așa numitele „elemente de comparație”, diferențe care au impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin Piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directă sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile) **este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă**

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 2025 – 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 când există 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 imobile 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.”

Metoda Comparatiei Directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- ***Tehnicile cantitative:***

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

- ***Tehnicile calitative:***

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Etapale Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

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

În aplicarea metodei comparatiei directe au fost efectuate urmatoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții si oferte de vanzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea si zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate si verificate) si au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și 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 proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamica și cu participanți indeciși, 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 comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2025.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecărei 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 comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

- dreptul de proprietate transmis
- restricții legale (reglementare urbanistică)
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:

- localizarea

Caracteristicile fizice:

- Suprafața (mp)
- Destinația (utilizarea terenului)
- Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
- Topografie/Relief
- Utilități disponibile
- Forma în plan & Deschidere.

Sunt analizate cinci proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, respectiv loc. Reteag și Uriu, jud. Bistrița-Năsăud

Informațiile obținute au fost introduse în Grila Datelor de Piață, mai jos prezentată:

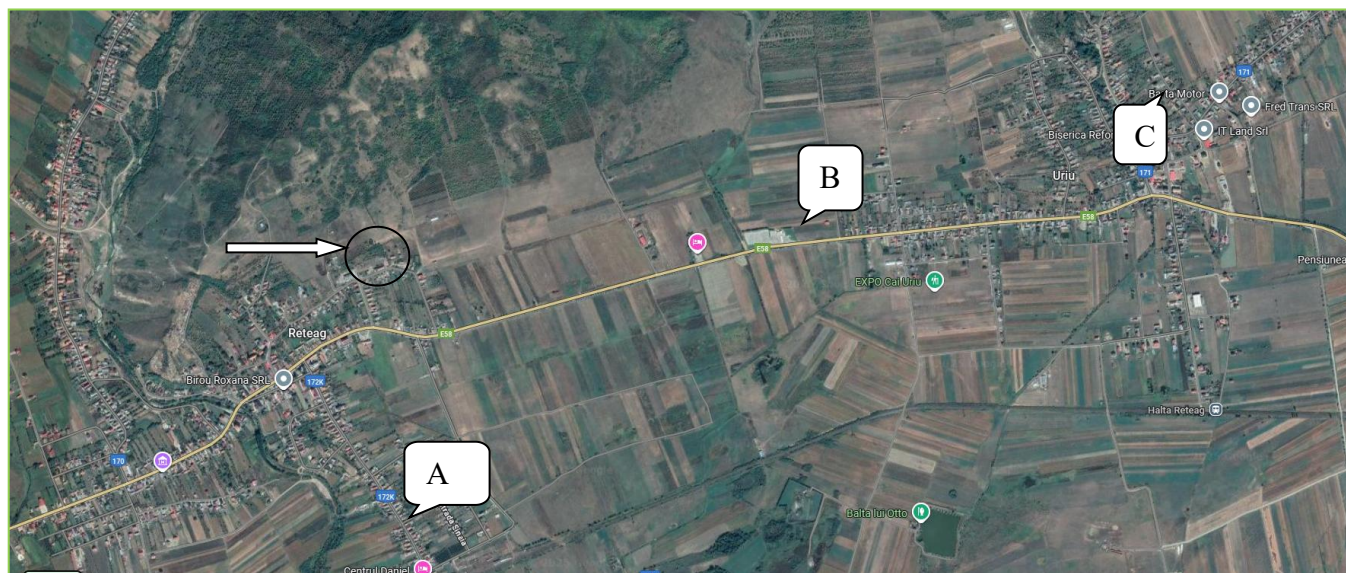
Grila Datelor de Piață - Prezentarea Proprietăților

	Subiect	Compara-bila A	Compara-bila B	Compara-bila C
Suprafață (mp)	3.159 mp	5 638 mp	2 900 mp	2 900 mp
Preț ofertă /vânzare (€/mp)		9,50	8,50	10,00
Tipul Compara-bilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă

Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	
Localizare	Comuna Petru Rares loc. Reteag, nr. 329	Comuna Petru Rares loc. Reteag, str Garii	loc. Uriu – intrare dinspre Reteag	loc. Uriu –
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta/ constructibil	intravilan/ mixta/ constructibil	extravilan mixta/ constructibil	intravilan/ mixta/ constructibil
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă publică asfaltată secundară	stradă publică asfaltată de tip secundară	stradă publică asfaltată de tip principal	stradă publică asfaltată de tip secundară
Topografie/ Relief	înclinată	Regulată/ plană	Regulată/ plană	Regulată/ plană
Utilități disponibile	e. e. pe amplasament, apă, canalizare, la limita amplasamentului	e.e., apă, canalizării în apropierea amplasamentului	e.e., apă, canalizare în apropierea amplasamentului	e. e., apă, canal, la limita amplasamentului
Forma în plan și deschidere la stradă	Regulată/ Deschidere 41,42 ml	Regulată	Regulată	Regulată 15 ml

Localizare Comparabile Utilizate in Grila Datelor de Piata

Proprietatea Subiect  Comparabile Piata



In analiza proprietății 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 proprietăți imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu in general, cat mai multe informatii din piata imobiliara.

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

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

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

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	3159	5638	2900	2900
Preț ofertă /vânzare(€/mp)		9.5	8.5	10
Elemente Specifice Tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		11%	15%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		1	1	1
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Elemente Specifice Proprietății				

Localizare	comuna Petru Rares, loc. Reteag, nr. 329, judetul Bistrita Nasaud	loc. Reteag str Garii	loc. Uriu – Dej, judetul BN	loc. Uriu – Dej, judetul BN
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar
Cuanticum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (€/mp)		8.5	7.5	9.0
Caracteristici Fizice				
Suprafață (mp)	3159	5638	2900	2900
Cuanticum ajustare (%)		10%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0.9	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.4	7.5	9.0
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta/ constructibil	intravilan/ mixta/ constructibil	extravilan/ mixta/ constructibil	intravilan/ mixta/ constructibil
Cuanticum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (€/mp)		9.4	7.5	9.0
Amenajări exterioare	asfaltata de tip secundar	asfaltata de tip secundar	asfaltata de tip principal	asfaltata de tip secundar
Cuanticum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.4	7.5	9.0
Topografie/Relief	inclinata	plana	plana	plana
Cuanticum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuanticum ajustare (€/mp)		-0.4	-0.4	-0.5
Preț ajustat (€/mp)		8.9	7.1	8.6
Utilități disponibile	e. e., apa si canalizare la strada	e.e., apa, canalizare,	e.e., apa, canalizare, in apropierea amplasamentului	e.e., apa, canalizare la strada
Cuanticum ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0.0	0.8	0.0
Preț ajustat (€/mp)		8.9	7.9	8.6
Forma în plan & deschidere	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii
Cuanticum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuanticum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (€/mp)		8.9	7.9	8.6
Total ajustare caracteristici fizice %		15.0%	15.0%	5.0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1	1	0.5
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	DA	nu	nu	nu
Cuanticum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuanticum ajustare (€/mp)		-1	-1	-1
Preț ajustat (€/mp)		8	7	8

Preț ajustat (€/mp)-rotunjit		8	7	8
Ajustare totală brută absolută		2	2	1
Ajustare totală procentuală absolută		25%	25%	15%
Numărul de ajustări		3	3	2
Valoarea de Piața: 8,00 €/mp	25272	EUR	128185	RON
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ C, 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:

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți, având calitatea de proprietari și agenți imobiliari și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. *(Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile).*

Aplicarea Ajustărilor:

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește condiții de piață, localizarea, suprafața terenului, utilitățile disponibile și cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil. Toate ajustările din Grila Datelor de Piață aplicate prețurilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare și au argumentate astfel:

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării: **„drept de proprietate transmis”, „restricții legale (reglementare urbanistică)”**, **„condiții de finanțare”, „condiții de vânzare”**, pentru niciuna din cele cinci proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparație specifice tranzacționării.

Ajustarea pentru „Condiții de Piață”

Pentru proprietatile comparabile A, B, C nu s-au aplicat ajustari pentru localizare (proprietatile comparabile localizate in zona considerata similara cu proprietatea subiect).

Pentru "*Suprafata*" s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv e cu 10% (pentru suprafeta mai mare decat cea a proprietatii subiect).

Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, astfel 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.

Pentru "*Destinatie*" nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile A, B, C, deoarece acestea au utilizarile considerate similare cu cea a proprietatii subiect.

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 proprietățile comparabile A, B, C nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul sunt drumuri amenajate (asfaltate) de tip secundar sau principal, similare cu cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru "*Topografie/Relief*".

Pentru proprietatile comparabile A, B, C au fost necesare ajustari negative ale pretului cu 5%, deoarece acestea sunt suprafete plane iar subiectul are o inclinatie de cca. 5-7%.

Pentru "*Utilitati Disponibile*"

A fost aplicata ajustare pozitiva a pretului proprietatii comparabile B cu 10 %, deoarece aceasta are utilitățile in apropiere, la subiect fiind la strada

Pentru "Forma în Plan & Deschidere"

Nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietăților comparabile A, B, și C deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil"

Pentru proprietățile comparabile A, B, C s-a aplicat câte o ajustare negativă de -10% pentru fiecare (proprietăți comparabile care nu necesită cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil, spre deosebire de proprietatea subiect care a avut amplasamentul contaminat cu substanțe periculoase, substanțe toxice, etc., care micșorează valoarea imobilului).

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat și de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic indică asemanarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este asemanătoare cu proprietatea subiect.

Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra preturilor acestora, se constată că "*Proprietatea Comparabilă C*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică (15,00%) și numărul ajustărilor aplicate (3), rezultând o valoare de piață unitară de **8 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona că:

Valoarea de Piață a terenului considerat a fi liber în suprafața de **3.159 mp** analizat este:

$3.159 \text{ mp} \times 8 \text{ euro/mp} = 25\,272 \text{ euro} \times 5,0722 \text{ lei/euro} = 128\,185 \text{ LEI}$
la nivelul pretului ajustat al proprietății comparabile C.

6.2. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substituției, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un amplasament și de a edifica o construcție similară pe acesta, cu atractivitate și utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile sa fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale – *teren și construcție*. *Acesta defalcare este pur teoretică, deoarece participantii pe piața vand drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri.*

Procedura Abordării prin Cost:

- ✓ Se estimează costul realizării unui substitut al construcției existente
- ✓ Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al construcției), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierea acestuia.
- ✓ Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

Valoarea Clădirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + depreciere funcțională + depreciere externă).

Etapile parcurse în evaluarea proprietății imobiliare subiect, TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp - Abordarea prin Piața și CONSTRUCȚIE - Abordarea prin Cost

Etapă I – Evaluarea Terenului considerat a fi liber în suprafața de 3.159 mp prin Abordarea prin Piața

Se presupune că ***terenul considerat a fi liber***, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior ***prin abordarea prin piața utilizând metoda comparației directe***, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza prețurilor în funcție de criteriul de comparație preț/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizată și în zone similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare. Ținând cont de elementele de comparație precum localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost ***estimată valoarea unitară de piață a terenului considerat a fi liber în suprafața de 3.159 mp la 8 euro/mp, echivalent 25 272 euro, 128 185 lei.***

Etapă II – Stabilirea Tipului de Cost Adecvat pentru Construcție

Ținând cont de vechimea și tipul clădirilor, se considera că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acestora;
- documentarea privind clădirile care urmează a fi evaluate, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale construcțiilor;
- cercetarea clădirilor la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- s-a efectuat încadrarea clădirilor într-unul din cataloagele de evaluare;
- s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- s-a calculat valoarea unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog;
- calculul costului de înlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafețele construite desfășurate totale ale clădirilor;
- s-a actualizat valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus;
- s-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierii fizice care au afectat construcțiile; deprecierea funcțională nu s-a aplicat, clădirea analizată corespunde din punct de vedere al compartimentării și al funcționalității; deprecierea externă nu s-a aplicat.
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierilor.

Metoda comparației unitare este relativ simplă, practică și larg folosită. Metoda comparațiilor unitare este folosită pentru determinarea costului pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută), de obicei pe suprafața construită desfășurată sau pe volum total construit. Metoda se bazează pe costuri cunoscute ale construcțiilor similare, ajustate în funcție de

conditiile pietei si de diferentele fizice. Costurile indirecte si alte costuri necesare pentru construire pot fi incluse in costul unitar sau pot fi calculate separat. Costurile unitare variaza in functie de dimensiunea constructiei; in conditiile in care toate celelalte elemente sunt identice, de obicei costurile unitare descresc pe masura ce suprafata sau volumul constructiei cresc. Aceasta reflecta faptul ca instalatiile, sistemele de incalzire, ascensoarele, usile, ferestrele si alte elemente similare nu costa, de regula, proportional mai mult in cazul unei constructii mai mari fata de una mai mica, ca si faptul ca o parte semnificativa a costului total se datoreaza peretilor exteriori, calcule matematice simple demonstreaza ca proportia ariei constructiei fata de suprafata peretilor ei exteriori creste odata cu marimea structurii.

Costul total este estimat prin compararea constructiei analizate cu constructii similare, construite recent si pentru care se cunosc preturile. Evolutia costurilor, intre data contractului (sau a constructiei) si data evaluarii, trebuie luata in calcul pentru a realiza comparatia.

In procedura de estimare a Costului de Inlocuire s-a utilizat urmatoarea sursa de costuri unitare:

- ***SURSA: Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, Cataloagele elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995).***

Aceste cataloage contin, de obicei, costurile constructiilor si ale instalatiilor functionale si furnizeaza ajustarile pentru diverse elemente constructive (calitatea finisajelor, materiale pardoseli, instalatii suplimentare, etc.).

Indicatorii valorii de inlocuire cuprind toate lucrarile de baza: fundatii, pereti, planseu, acoperis, finisaje si instalatii. Pentru ca valoarea de inlocuire sa fie stabilita cat mai just, fisele de indicatori contin termeni de corectie de care trebuie sa se tina seama la stabilirea valorii de inlocuire, functie de unele caracteristici sau dotari diferite de cele care au fost luate in considerare la stabilirea indicatorilor de baza.

Pentru a estima valoarea de inlocuire actuala se aplica indicii de reactualizare pe trim. II 2025 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1965.

Calculul valorii costului de inlocuire pentru constructia subiect, este prezentat in baza *Fisei de Calcul nr. 1, anexata.*

Etapa a IV - a - Estimarea Profitului sau Stimulentului Dezvoltatorului

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar este foarte greu de cuantificat într-o piață care e într-o mișcare continuă.

Din informațiile obținute de la diverse firme de specialitate, care își desfășoară activitatea pe plan local în județul Bistrița-Năsăud, în funcție de zonă, de raportul cerere – ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, profitul dezvoltatorului imobiliar este de cca. 10%.

Etapă a V - a - Estimarea Deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea Fizică a construcției a fost estimată ca efect al vechimii acesteia și al utilizării în condiții normale, respectiv uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia, conform fișa de calcul anexată.

Deprecierea funcțională => o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea funcțională a construcției: nu a fost aplicată, nefiind constatate deficiențe ale construcției, a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea externă (economică) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Deprecierea externa: Pe piață se constată o formă de depreciere economică specifică proprietății imobiliare subiect cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Analizând informațiile de piață, în condițiile pieței actuale, afectată de criza economică financiară națională și mondială, în funcție de zonă (la nivelul județului Bistrita - Nasaud), în funcție de raportul cerere - ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, considerăm faptul că un procent de 25% depreciere externă reprezintă o valoare rezonabilă.

Etapa a VII - a - Scăderea Deprecierilor din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale ⇒ estimare a costului de înlocuire net.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost, care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire al unui activ nou din care se scad deprecierea fizică și orice alte forme relevante de depreciere.

**TABEL CENTRALIZATOR CU VALORILE OBTINUTE PRIN
ABORDAREA PRIN COST**

Denumire Clădire	Scd mp	C.I.B. LEI (fără TVA)	Depre - ciere Fizica Lei/ %	Depre - ciere Externa Lei/ %	C.I.N. LEI	Valoarea De Piața LEI
Clădire Parter: Birou și Magazie	128,00	207 262	176 173 (85%)	7 772 (25%)	23 317	23 317
TOTAL CONSTRUCTII						23 317 LEI

Etapa a VIII - a - Adăugarea Valorii Terenului la Costul de Înlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament ⇒ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat **valoarea estimată a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 3.159 mp de 128 185 LEI** și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Metodologia de Calcul pentru estimarea **Valorii de Piata pentru Proprietatea Imobiliara: CONSTRUCTIE** si Teren in suprafata de **3.159 mp**, este prezentată mai jos:

Construcție: Birou si Magazie				
Suprafata Construita Desfasurata Totala (mp)				128,00 mp
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CONSTRUCTIE (LEI) conform Fisa de Calcul nr. 1				207 262 LEI
* Depreciere Fizica Constructie (Lei)				176 173 LEI
* Depreciere Functionala Dfunct Constructie (Lei)				0
* Depreciere Externa Dext Constructie (Lei)				7 772 LEI
Cost Inlocuire Net C.I.N. CONSTRUCTIE (LEI)				23 317 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTIE (LEI) <i>prin Abordarea prin Cost</i>				23 317 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTIE (EUR) <i>prin Abordarea prin Cost</i>				4 597 EUR
Suprafata Teren (mp)				3.159 mp
Valoarea unitara de Piata Teren (EUR/mp)				8 eur/mp
Valoarea de Piata TEREN S= 3.159 mp (EUR) <i>prin Abordarea prin Piata</i>				25 272 EUR
Valoarea de Piata TEREN S= 3.159 mp (LEI) <i>prin Abordarea prin Piata</i>				128 185 LEI
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp + CONSTRUCTIE: Birou si Magazie				29 869 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp + CONSTRUCTIE: Birou si Magazie				151 502 RON

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din:
TEREN INTRAVILAN in suprafata de 3.159 mp si CONSTRUCTIE: Birou si Magazie, este:

151 502 LEI, echivalent 29 869 EUR

Partea a VII – a – ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza Rezultatelor

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

Într-o piață foarte dinamica și cu participanți indecși, 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.

În cadrul acestui capitol se stabilește **Valoarea de Piață**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Adecvarea, Precizia, Cantitatea și Calitatea Informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

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

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și Calitatea Informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. Intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Analiza Rezultatelor și Valorile obținute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:

- **Abordarea prin Cost**

$V_{\text{cost construcție}} = 23\,317 \text{ LEI, echivalent } 4\,597 \text{ EUR}$

Adecvata: DA - utilizata pentru estimarea valorii de piață a proprietatilor specializate (care nu se tranzactioneaza frecvent pe piață) și utilizata ca bază de alocare a valorii pe construcție și teren.

Precisa: DA - suprafețele au fost luate din documentele puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului, costurile unitare și calculele au fost efectuate pe baza Cataloagelor Colectia Evaluarea Rapida a Construcțiilor, elaborate de către "Comisia Centrala pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat în 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM în 1995).

Cantitatea și Calitatea Informațiilor: Buna - Sursa informațiilor pentru costuri unitare este unica, dar de încredere și satisface criteriul "cantitatea și calitatea informațiilor".

- **Abordarea prin Piata**

$V_{\text{piata teren}} = 128\ 185\ \text{LEI, echivalent } 25\ 272\ \text{EUR}$

Adecvata: DA, s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor. suficiente.

- **Abordarea prin Venit**

-

Adecvata: NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: NU.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor. insuficiente.

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

Abordările cele mai adecvate în cazul prezent sunt:

* **Abordarea prin Cost pentru evaluarea Constructiei.**

* **Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului.**

7.2. Concluzia asupra Valorii

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, analizand valorile obtinute prin *abordarea prin cost*, care este fundamentata pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei, in opinia evaluatorului:

Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate, obtinuta în urma aplicării Abordării prin Cost pentru evaluarea Constructiei si Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului, considerate cele mai adecvate, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, este:

$V = 151\ 502\ \text{LEI, echivalent } 29\ 869\ \text{EUR}$

✓ *Cursul valutar utilizat este de 5 0722 lei/euro, valabil la data 01.09.2025.*

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 Cost, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a judetului Bistrita Nasaud, 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;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ANEXE:

✓ **Fisa de calcul nr. 1 Constructie – Abordarea prin Cost**

✓ **Surse de informatii:**

✓

- **Anexa:** Fotografii Proprietate Imobiliara, Vecinatati
- **Anexa:** Harti amplasament (google maps, geoportal ancpi)
- **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Vânzare Terenuri

Acte de Proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr. 3129 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

FISA DE CALCUL nr. 1

01,09,2025

Denumire obiectiv:**Birou si Magazie - Cladire in regim Parter****Date de identificare:**

Data PIF

1974

Modernizare

NU

Destinatie:**Birou si Magazie (nr. Cad: 31729-C1)****Caracteristici tehnice/constructive****Date constructive (descriere):**

Fundatie	piatra
Structura	zidarie caramida
Pereti	zidarie caramida
Pardoseli	beton si dusumele
Plansee	grinzi de lemn (degradate)
Acoperis	sarpanta lemn, invelitoare tigla profilata (degradate partial)
Finisaje	inferioare la interior, tencuieli driscuite si zugraveli simple in var (degradate partial) inferioare la exterior, tencuieli driscuite si strop terasit (degradate partial)
Tamplarie	usi si ferestre din lemn + geamuri clare (degradate partial)
Instalatii	electrice 220 V pentru iluminat si consum - dezafectata incalzire: lipsa apa, canal, gaz: lipsa

Dimensiuni

Nivel	Lungime	Latime	inaltime	Suprafata	Volum	
Birou si			2.5	128.00		
Magazie						
Total				128.00		
					nesatisfacatoare	

Stare tehnica**Stabilirea elementelor de calcul:****Valori Unitare**

Cladiri si Constructii Depozitare - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 3/Fisa nr. 24/Catalog reev. nr. 115/Varianta I/Grupa 14B

Indici de actualizare a valorilor de inlocuire a cladirilor la data de 01 septembrie 2025

3.964785

Suprafata desfasurata:

128.00

Se obtine:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii				510	128.00	65,280
Instalatii electrice				8	128.00	1,024
Instalatii sanitare				0	0.00	0
Incalzire centrala				0	0.00	0
TOTAL						66,304

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,5 m				-32	128.00	-4,096
la 2,5 m				0	0.00	0
				0	0.00	0
TOTAL						-4,096

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

62,208

Valoare actualizata la data de: 01.09.2025

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%:

3.331752

Valoarea de inlocuire actualizata:

207,262

Valoarea totala de inlocuire actualizata:

207,262

Stabilirea valorii ramase actualizate la data de:

01.09.2025

Stabilirea coeficientului de depreciere fizica:

Puternica

Conditii de exploatare a obiectului:

Normale

Vechime cladire: 51 ani

Varsta efectiva estimata: 60 ani

Deprecierea fizica normala (Dfn):85%

15%

Conform Ghid P135/1999

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

01.09.2025

31,089 lei

Fotografii

PROPRIETATE IMOBILIARA evaluata: TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp si
Constructie in regim Parter: Birou si Magazie
situata in localitatea Reteag, nr. 329, comuna Petru Rares, judetul Bistrita Nasaud



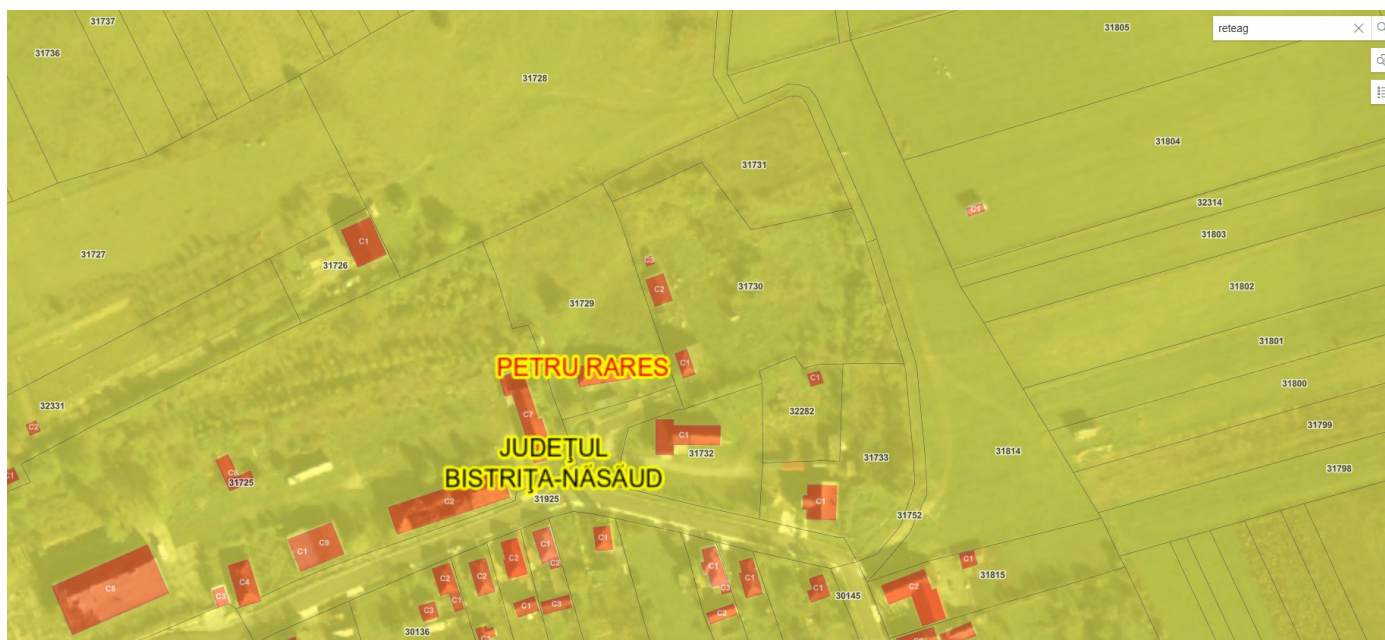
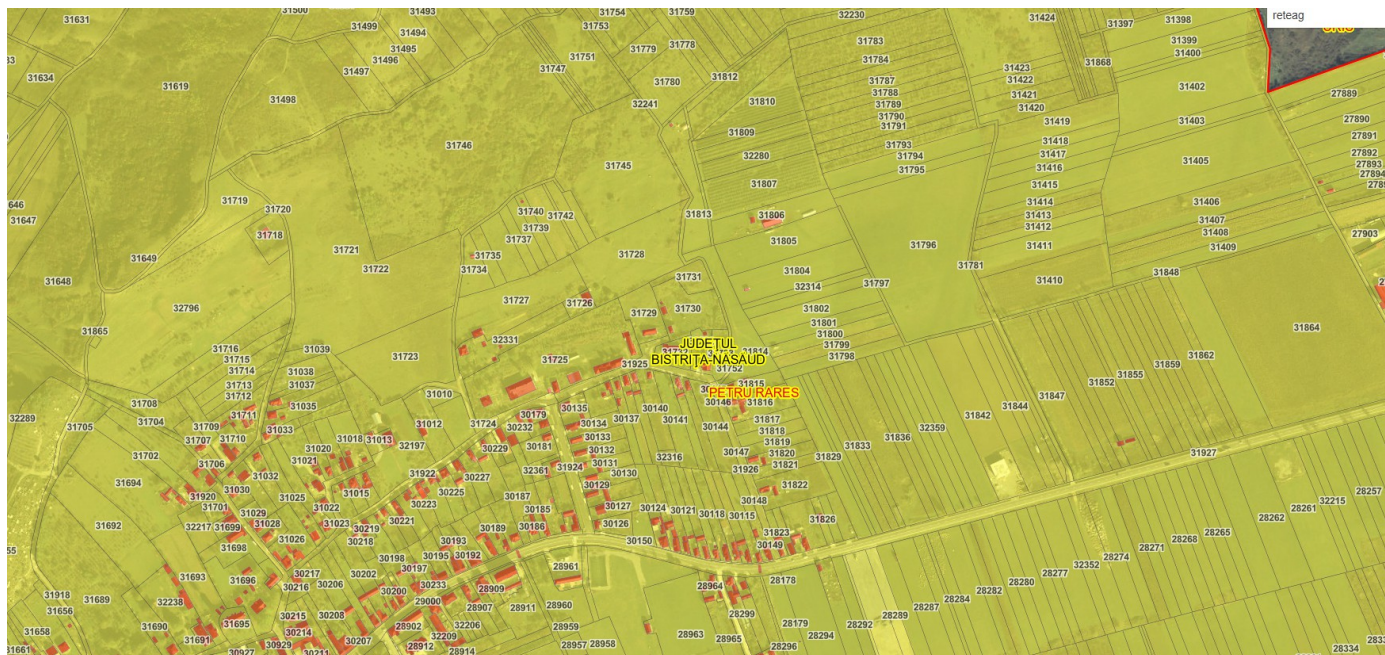


***ANEXA: Identificare Constructie si Teren S= 3.159 mp cf. Google Maps,
Localitatea Reteag, nr. 329, judetul Bistrita Nasaud***



[Reteag - Google Maps](#)

***Identificare Constructie si Teren S= 3.159 mp cf Geoportal ANCP
Localitatea Reteag, nr. 329, judetul Bistrita Nasaud***
Extras CF nr. 31729 Petru Rares, nr. Cadastral: 31729, 31729-C1



[Imobile eTerra - Public \(ancpi.ro\)](http://ancpi.ro)

ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Oferta de Vanzare nr. 1:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-56-arii-reteag-bn-access-utilitarian-curent-apa-IDjEZAu.html>



PRIVAT ⓘ



annadcop19

Pe OLX din iulie 2025

Activ pe 29 august 2025

Trimite mesaj

☎ 079 151 1142

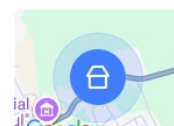
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Reteag

Bistrița-Năsăud



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan 56 arii Reteag BN access utilitarian [curent/apa]

273 881 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 638 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare cu o suprafață de 5.638 m² aflat în Reteag, comuna Petru Rareș, județul Bistrița Năsăud, pe Strada Gării.

Front stradal de 16m, cu access direct peste pod la parcela. Se poate racola ușor la utilitati de apa, canalizare si curent plasate la intrarea pe parcela.

Terenul a fost cultivat si menținut în condiții optime. Vecini pe ambele laturi. La capătul terenului access la valea Reteagului .

Locație ideală, la o distanță de 300m de la gara si de 700m de la E58. Destul de departe de zgomotul drumului european, dar în același timp aproape și ușor accesibil.

Înscris în Cartea Funciară și cu acte în regulă.

Zona liniștită, pe aceeași stradă fiind plasata Primăria locală și Scoala Generala.

Oferta de Vanzare nr. 2:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhX9bg.html?reason=extended_search_extended_distance

[Înapoi](#) [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Bistrița-Năsăud](#) / [Terenuri - Uriu](#)



PRIVAT ⓘ



Claudia

Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 15 august 2025

Trimite mesaj

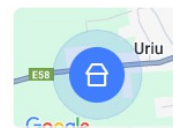
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Uriu

Bistrița-Năsăud



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan

24 500 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 900 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în localitatea Uriu, județul Bistrița Năsăud. Terenul are o suprafață de 2900mp, se află la intrarea în Uriu, dispre Reteag, lângă benzinăria nou deschisă.

Oferta de Vanzare nr. 3:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructie-casa-uriu-zona-in-plina-dezvoltare->



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, iată de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

Am înțeles

Teren Intravilan , Constructie Casa, Uriu , zona in plina dezvoltare

29 000 € 10 €/m²

 **Waxus Imobiliare**
Waxus
☎ 0757 636 290

Descriere

Teren intravilan de vânzare – 2.900 mp – Uriu, Bistrița-Năsăud

Vând teren intravilan cu suprafața de 2.900 mp, situat în localitatea Uriu, județul Bistrița-Năsăud.

Terenul se află între case nou construite, pe o stradă asfaltată, cu acces facil și toate utilitățile (curent, apă, canalizare, gaz) la parcelă.

Preț: 29.000 euro (aproximativ 10 euro/mp)

- Front stradal: 15 m, cu două deschideri la drum asfaltat
- Teren plat, cu formă regulată
- Pretabil pentru construcție casă sau pentru parcelare

Documentație completă, proprietar, vânzare directă.

Pentru detalii suplimentare sau vizionare, sunați la [Contactează](#)

CARTE FUNCİARĂ NR. 31729
COPIE
Carte Funciară Nr. 31729 Petru Rareș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Petru Rareș, Loc. Reteag, Nr. 329

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31729	3.159	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 25826;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31729-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Petru Rareș, Loc. Reteag, Nr. 329	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8800 / 08/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Petru Rareș); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 31729 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4668.	A1
Act Administrativ nr. 24, din 27/12/2000 emis de CONSILIUL JUDETEAN BN (nota nr de constatare nr. 3179 din 17.10.2000, emis de Primaria comunei Petru Rares);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) JUDETUL BISTRITA NASAUD DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.19, din 28/03/2006 emis de Consiliul Judetean Bistrita Năsăud (act administrativ nr Certificat de nomenclatura stradala nr.5545 din 18.10.2018, emis de Primaria Comunei Petru Rares);		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform PAD - ului anexat in sensul inscrierii adresei imobilului, radierea dreptului de administrare inscris sub B 2 si inscrierea imobilului in intravilanul localitatii	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

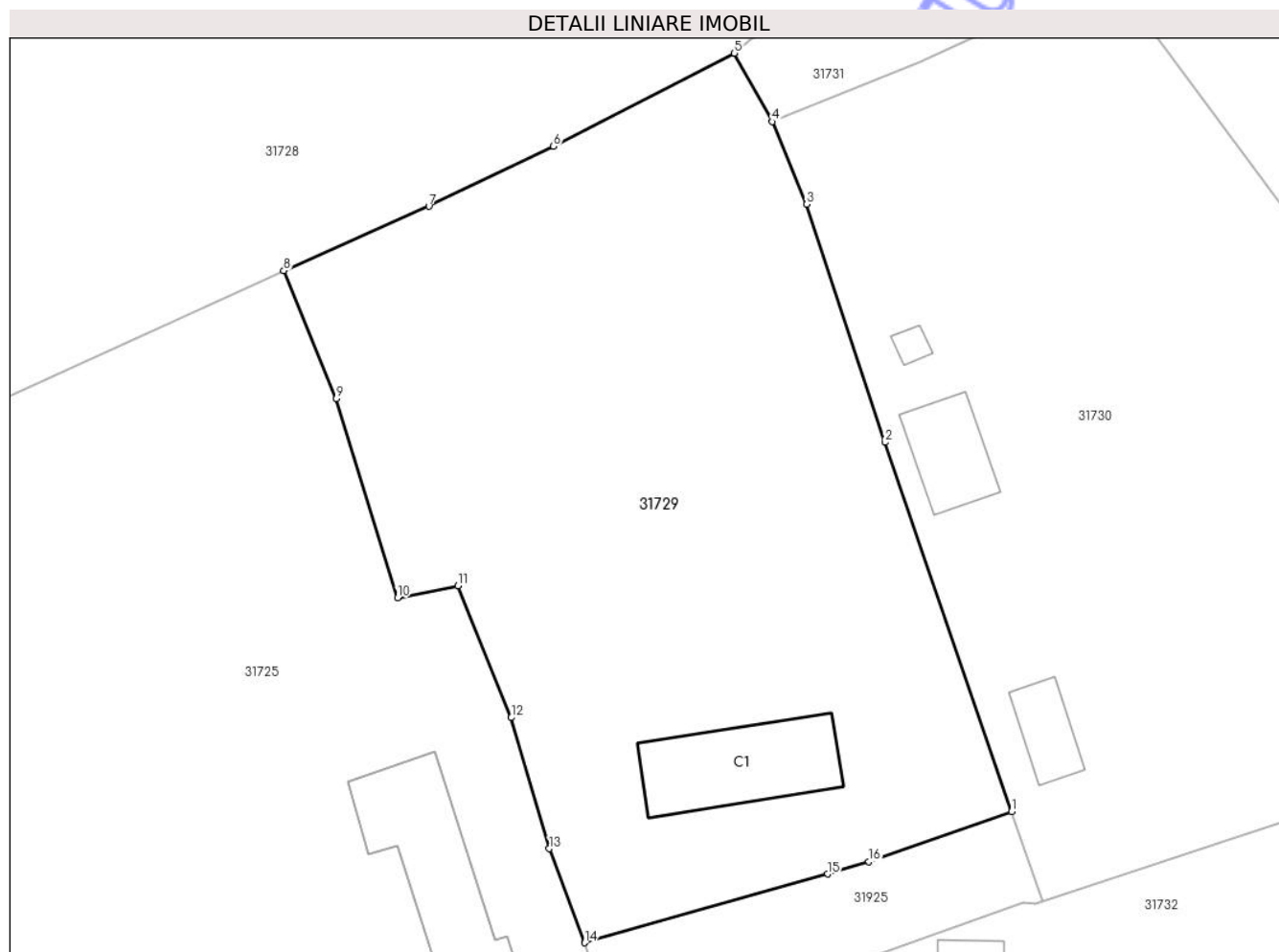
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31729	3.159	imobil inscris in CF sporadic 25826;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	950	-	-	-	Terenul este imprejmuit cu gard de plasă și stâlpi de beton.
2	faneata	DA	2.209	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31729-C1	construcții industriale și edilitare	128	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	426.126,978 633.826,941	2	426.115,249 633.861,132	36.147
2	426.115,249 633.861,132	3	426.107,998 633.883,192	23.221

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	426.107,998 633.883,192	4	426.104,806 633.890,854	8.3
4	426.104,806 633.890,854	5	426.101,281 633.897,185	7.246
5	426.101,281 633.897,185	6	426.084,497 633.888,558	18.871
6	426.084,497 633.888,558	7	426.072,966 633.883,012	12.795
7	426.072,966 633.883,012	8	426.059,515 633.877,038	14.718
8	426.059,515 633.877,038	9	426.064,376 633.865,185	12.811
9	426.064,376 633.865,185	10	426.070,048 633.846,712	19.324
10	426.070,048 633.846,712	11	426.075,646 633.847,846	5.712
11	426.075,646 633.847,846	12	426.080,59 633.835,622	13.186
12	426.080,59 633.835,622	13	426.084,129 633.823,491	12.637
13	426.084,129 633.823,491	14	426.087,392 633.814,772	9.31
14	426.087,392 633.814,772	15	426.109,927 633.821,147	23.419
15	426.109,927 633.821,147	16	426.113,767 633.822,288	4.006
16	426.113,767 633.822,288	1	426.126,978 633.826,941	14.006

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

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

Scrisoare de Transmitere

Catre,

CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

CONSILIUL JUDETEAN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD REGISTRATURĂ - INTRARE			
Nr. Document	11 25266		
Ziua	05	Luna	09 Anul 2025
Nr. file	2	Nr. anexe	2 Documente
Mod. primire	Direct Nume B.		

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform Nota de Comanda nr. IIBb/22734 din data de 06.08.2025, încheiat între Evaluator Autorizat Membru Titular EI, EPI – Anevar Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu și Clientul Consiliul Județean Bistrita Nasaud – Compartiment Administrare domeniul public și privat, pentru furnizarea serviciilor de evaluare în legatură cu estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip:

- **Teren Intravilan S= 747 mp și**
- **Construcție în regim Parter: Magazie pesticide**
- identificată în Extrasul CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1,
- situată în localitatea Ciresoara, nr. 529, comuna Branistea, Județul Bistrița-Năsăud,
- proprietatea Județului Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, dobândită prin Lege.

Scopul desemnat este estimarea **valorii de piață** pentru proprietatea imobiliară în vederea vânzării.

Raportul de evaluare s-a întocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, a Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat și cu metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 01.09.2025, inspecția proprietății imobiliare evaluate a fost efectuată la data de 25.08.2025 de către Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, în calitate de Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare EPI și Evaluarea Intreprinderilor EI, Legimitate nr. 11614, valabilă 2025.

Valoarea de Piață este estimată la data evaluării 01.09.2025 și este o opinie asupra valorii.

Valoarea de Piață este valabilă numai pentru scopul precizat în raportul de evaluare.

Valoarea de Piață este exprimată în moneda EURO și LEI.

WMS

Valoarea de Piata pentru proprietatea imobiliara evaluata
"Teren Intravilan S= 747 mp si Constructie in regim Parter: Magazie
pesticide, obtinuta în urma aplicării **Abordarii prin Cost** pentru evaluarea
Constructiei **si Abordarii prin Piata** pentru evaluarea Terenului, considerate
cele mai adecvate, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul desemnat si
de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, este de:

99 679 LEI, echivalent 19 652 EUR

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

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025



Tabel Centralizator

Valoarea de Piata pentru proprietatea imobiliara evaluata:
"Teren Intravilan S= 747 mp si Constructie in regim Parter:
Magazie pesticide, este:

99 679 LEI, echivalent 19 652 EUR

din care:

Denumire Imobil	Extras CF nr. 25498 Branistea, Cad:	Scd (mp)	Valoarea De Piata LEI	Valoarea De Piata EUR
Clădire în regim Parter: Magazie pesticide	25498-C1	176,00	76 945	15 170
TOTAL CONSTRUCTII		176,00 mp	76 945 LEI	15 170 EURO
TEREN INTRAVILAN	25498	747 mp	22 734 LEI	4 482 EURO

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025



Data Raportului:
01 Septembrie 2025

EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008
Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter,
Apartment nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud
Membru Corporativ Anevar - Autorizatia nr. 0322

Raport nr. 87/ 01 Septembrie 2025

RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate: Teren Intravilan S= 747 mp si
Constructie in regim Parter: Magazie pesticide



Adresa Proprietatii Imobiliare: localitatea Ciresoaia, nr. 529,
comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud.

Client: CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

Utilizator Desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025



Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	7
1.1. Sinteza Raportului	7
1.2. Certificarea	9
 Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 11
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	11
2.2. Identificarea Clientului	11
2.3. Identificarea Utilizatorilor desemnati	12
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	12
2.5. Moneda Evaluarii (Moneda Valorii Definite. Modalitati de plata)	13
2.6. Utilizarea desemnata	13
2.7. Tipul Valorii	14
2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	14
2.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	14
2.10. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	15
2.11. Ipoteze Semnificative și Ipoteze Speciale semnificative	16
2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului)	18
2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	19
2.14. Declarația Conformității cu SEV	20
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare	20
 Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	 21
3.1. Descrierea Situației Juridice	21
3.2. Date despre Aria de Piata, Comuna, Vecinatati, Zona si Localizare	22
3.3. Descrierea Terenului	23
3.4. Descrierea Constructiei si Amenajarilor	24

Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	25
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	26
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	27
4.3. Analiza Cererii	27
4.4. Analiza Ofertei Competitive	28
4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta	29
4.6. Previziunea Absortiei Prorietatii Subiect in Piata	29
 Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	 30
5.1. Cea Mai Buna Utilizare a Terenului considerat a fi liber	30
 Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 33
6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber	33
6.2. Abordarea prin Cost	44
 Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	 50
7.1. Analiza Rezultatelor	50
7.2. Concluzia asupra Valorii	52
 ANEXE – Prezentare	 53
✓ Fisa de calcul nr. 1 Constructie – Abordarea prin Cost	
• Surse de informatii:	
- Anexa: Fotografii proprietate imobiliara (interior si exterior)	
- Anexa: Harti amplasament (google maps, geoportal ancpi)	
- Anexa: Comparabile utilizate (Oferte de vanzare Terenuri)	
• Acte de Proprietate:	
- Extras de Carte Funciara nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean	

Partea I – INTRODUCERE

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

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren Intravilan S= 717 mp si Constructie in regim Parter: Birouri si Magazii identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25948, 25498-C1.
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Localitatea Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud.
Client:	Consiliul Judetean Bistrita - Nasaud
Utilizator Desemnat:	Consiliul Judetean Bistrita - Nasaud
Titularul Dreptului de Proprietate:	Judetul Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, <i>dobandita prin Lege</i>
Firma:	SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008 Membru Corporativ cu Autorizatia nr. 0322 Anevar, Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com
Evaluator Autorizat:	Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, Membru Titular ANEVAR, Evaluator autorizat - Legitimatia nr. 11614, valabila 2025, Specializari EPI, EI.
Data Evaluarii: Data Inspectiei: Data Raportului:	▪ 1 Septembrie 2025 ▪ 25 August 2025 ▪ 1 Septembrie 2025
Utilizarea desemnata:	• Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Tipul Valorii:	• <i>Valoarea de Piata</i>
Ipoteze Speciale:	• Nu sunt.
Abordările Utilizate:	• Abordarea prin Cost pentru evaluarea Construcției • Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului
Cea mai buna utilizare:	• <i>Productie/Depozitare</i>
Valoarea de Piata Teren + Constructie:	• V= 99 679 LEI, echivalent 19 652 EUR

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: **Teren Intravilan S= 747 mp si Constructie in regim Parter: Birouri si Magazii**, situata in localitatea Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud.

Subsemnatul Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, în calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, certific, dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmațiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliara evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca

fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.

- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnatul Ec. Coldea Viorel – Ioan – Ovidiu este Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR identificat prin Legitimatia nr. 11614 cu valabilitate 2025 pentru Specializarile Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI si Evaluarea Intreprinderii EI.

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre Ec. COLDEA VIOREL – IOAN - OVIDIU, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR - Specializarile *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) si *Evaluarea Intreprinderii* (EI), Legitimatie nr. 11614, valabilă 2025, telefon contact 0752/073472, e-mail: vio.coldea@yahoo.com.

In calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, a Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat si cu metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Subsemnatul Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu, in calitate de Evaluator Autorizat -Membru Titular Anevar, prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului

Clientul este Consiliul Judetean Bistrita – Nasaud, Compartiment Administrare domeniu public si privat, cu sediul in municipiul Bistrita, strada Piata Petru Rares, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud, inregistrata cu CIF 4347550, reprezentata prin Dna Gabriela Adriana Ceuca, in calitate de Sef Compartiment.

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către clientul si utilizatorul desemnat și conține informații adecvate doar necesității acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de

copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de clientul și utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

2.3. Identificarea Utilizatorilor Desemnati

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: Consiliul Judetean Bistrita – Nasaud

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

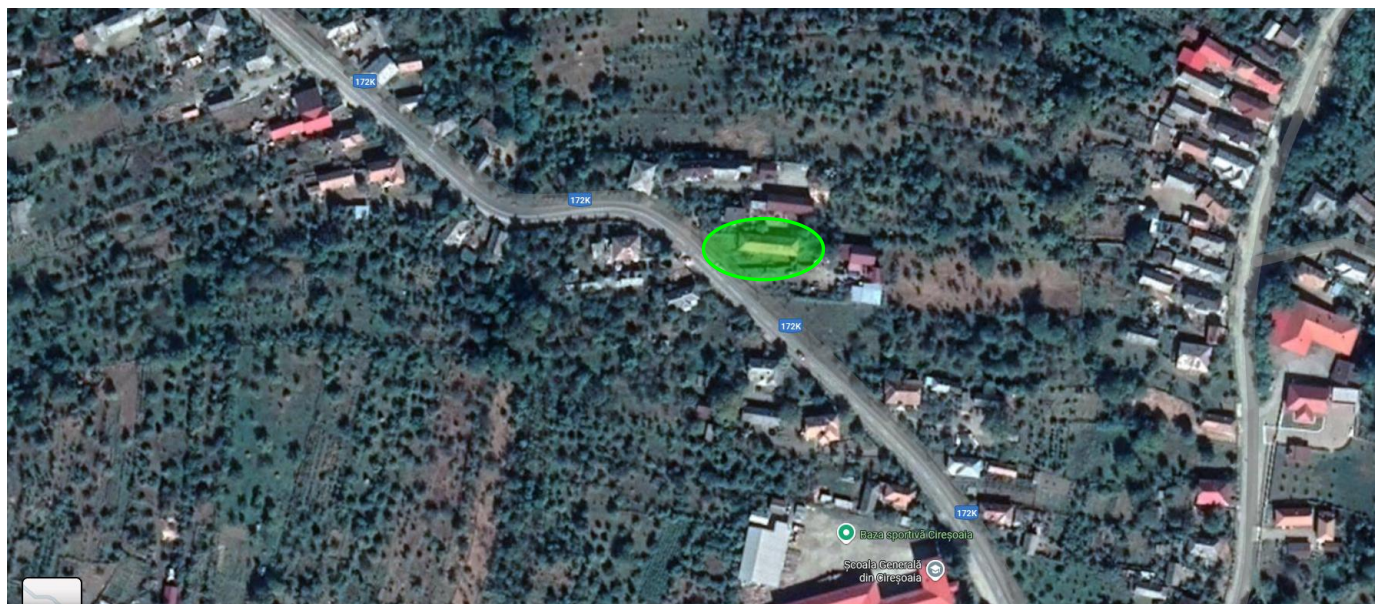
2.4. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.

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

- ***Teren Intravilan S= 747 mp si***
- ***Constructie in regim Parter: Birouri si Magazii***
- identificata in Extrasul CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1,
- situata în localitatea Ciseroaia, nr. 529, comuna Branistea, Județul Bistrița-Năsăud,
- proprietatea Judetului Bistrita Nasaud – Domeniul Privat, *dobandita prin Lege.*

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

Identificare Constructie si Teren S= 747 mp cf Google Maps Localitatea Ciresoaia, nr. 59, judetul Bistrita Nasaud



[Reteag - Google Maps](#)

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 5,0722 lei/euro, valabil la data evaluarii 01.09.2025.

2.6. Utilizarea desemnata

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 in vederea vanzarii acesteia.

In acest scop se va estima **Valoarea de Piata** pentru proprietatea imobiliara constand din: **Teren Intravilan S= 747 mp si Constructie in regim Parter: Birouri si Magazii** situata in localitatea Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud.

2.7. Tipul Valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuala a proprietății imobiliare, precum

și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea „**Valorii de Piață**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, 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”.

Valoarea este exprimată în moneda EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către clientul și utilizatorul desemnat.

2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea Valorii de Piață s-a făcut pentru data de **01.09.2025**, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuată personal de către Ec. Coldea Viorel – Ioan - Ovidiu – Evaluator Autorizat, Membru Titular Anevar, prin fotografierea clădirii la exterior și la interior, a amplasamentului, a vecinatatilor și zonei de amplasare la data de 25.08.2025 în prezența reprezentantului Consiliului Județean Bistrita - Nasaud.

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

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 01.09.2025.

2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

În vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fața locului unde am făcut personal constatările cu privire la starea actuală a proprietatii imobiliare, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare și utilitățile edilitare. Mi s-a asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta clădirea la interior și la exterior. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către client și a constatarilor cu ocazia inspectiei în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspectia integrală a proprietății imobiliare, atât în interiorul cât și la exteriorul acesteia.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de

proprietate prezentate de către client. Informațiile furnizate sunt considerate a fi adevărate și corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara nr. 25498 Petru Rares, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean .

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat de la client informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au făcut având în vedere stadiul actual al proprietății imobiliare supuse evaluării.

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

Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.

2.10. Natura și Sursa Informațiilor Utilizate pe care se va baza

Evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate, puse la dispoziție de către client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspecția proprietății imobiliare subiect, a clădirii, a amplasamentului, a vecinătăților și a zonei de amplasare.
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Informații din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Sursele de informații utilizate:

- Informațiile furnizate de către client care este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor;

- Informații colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, [Imobile eTerra - Public \(ancpi.ro\)](http://Imobile.eTerra-Public.ancpi.ro);
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale.
- Informații furnizate de către investitori, proiectanți, topografi, evaluatori, agenți imobiliari, care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Analiza surselor actuale de cost pentru atașarea unui cost brut adecvat pentru structură constructivă a clădirilor supuse analizei;
- Analiza similitudinii costului de nou preluat din sursele de piață și (eventuala) ajustare a sa pentru stabilirea cost brut a clădirii supuse analizei;

2.11. Ipoteze semnificative si Ipoteze Speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și 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 informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus ca proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- Proprietatea imobiliara nu a fost expertizată detaliat. Nu am inspectat acele parti ale imobilelor ce erau acoperite, neexpuse, sau inaccesibile si s-a presupus ca acestea sunt in starea prezentata in raportul de evaluare.
- Am preluat suprafetele cladirii si ale terenului din actele de proprietate puse la dispozitie de client.
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului si constructiei în momentul inspectiei dar, se consideră să corespundă cu faptul, cu releveele puse la dispoziție de catre client.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietatii, astfel de informatii depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garantii explicite sau implicite în privinta stării în care se află proprietatea imobiliara și nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii și a eventualelor lor consecinte și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a prezentat în raportul de evaluare elemente descriptive, schite, fotografii ale proprietatii imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completa asupra dimensiunilor și starii acesteia.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.11.2. Ipoteze Speciale Semnificative:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025 (SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, *Ipoteze si Ipoteze Speciale*):

“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 ipoteze speciale semnificative.

2.12. Tipul Raportului (*Descrierea Raportului*)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare subiect în vederea vânzării, fiind un raport de tip explicativ (narativ).

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regăsesc în copie toate documentele de proprietate puse la dispoziție de client, fotografii ale proprietății imobiliare (interior și exterior), oferte de vânzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordărilor de evaluare.

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspecția integrală a proprietății imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietății imobiliare.

În cazul prezent celor mai adecvate abordări sunt ***abordarea prin cost pentru evaluarea construcției și abordarea prin piață pentru evaluarea terenului***, ținând cont de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluării, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la:

99 679 LEI, echivalent 19 652 EUR

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 103 "*Raportare*" și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

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 a proprietății imobiliare.

2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial pentru proprietarul, clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025 și/sau atunci când proprietatea imobiliară a intrat în atenția 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.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția proprietarului, clientului și utilizatorului desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, daca au fost precizați în raport.

Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (in totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât proprietarul, clientul și utilizatorul desemnat sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare 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 și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, 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 substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de Piata estimata in prezentul raport se aplica întregii proprietăți imobiliare 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 in raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul si utilizatorul desemnat CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA - NASAUD.

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. Declaraarea Conformitatii cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, cu normele și metodologia recomandată, scopul evaluării fiind estimarea valorii de piața a proprietății imobiliare subiect în vederea vanzării.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat:

Reglementarile și Cadru Legal:

conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025:

Standarde Generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

2.15. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "*Verificarea evaluării*", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită 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 si a documentelor de proprietate in cele ce urmeaza:

Extras CF nr.	Nr. Cad:	Descriere Imobil – Partea I:	Adresa Imobil:	Inscrieri Privitoare la Proprietate (Foaie de Proprietate) - Partea II Titularii Dreptului de Proprietate	Inscrieri privitoare la Sarcini – Partea III	Autorizatii de construire si alte acte referi-toare la constructii
Extras de Carte Funciara nr. 25498 Branistea eliberat de BCPI Beclean	25498 25498-C1	TEREN INTRAVILAN S=747 mp Birouri si Magazii in regim de inaltime Parter cu Sc= 176 mp, Scd= 176 mp	Loc. CIRESOAIA, nr. 529, comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud	JUDETUL BISTRITA NASAUD, Domeniul Privat, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, în baza Hotarare nr. 24 din 27.12.2000 emis de Consiliul Judetean Bistrita Nasaud;	NU	NU

Proprietatea imobiliara de tip Teren Intravilan S=747 mp si Constructie: Birouri si Magazii, identificate in Extrasul CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastrale: 25498, 25498-C1, situata in comuna Branistea, localitatea Ciresoaia, nr. 529, județul Bistrița-Năsăud, nu este concesionata, titlul de proprietate poate fi transferat.

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 subiect si cea prezentata in raportul de evaluare.

Consider ca Extrasul de Carte Funciara nr. 25498 Petru Rares, eliberat de BCPI Beclean , prezinta aceeasi actualitate si la data evaluarii, in caz contrar evaluarea nu este valabila.

Proprietatea imobiliara subiect este analizata in ipoteza ca fiind o proprietate cu o situatie juridică clară, libera de sarcini.

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

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

3.2. Date despre Aria de Piata, Comuna, 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 proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea imobiliara subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile expuse spre vanzare este loc. Malut, loc. Beclenut, Sasarm, jud. Bistrita, zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarii imobiliare.

Date despre Comuna, Localitate

Branistea este o comună în județul Bistrița Nasaud, Transilvania, Romania, formată din satele Ciresoaia, Malut si Branistea(reședința).

Comuna Branistea este situată în partea sud vestică a județului.

Date despre Vecinatati, Zona de Amplasare, Localizare

Zona de amplasare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este considerată ca fiind o zonă centrala a localitatii Ciresoaia.

Proprietatea imobiliara subiect este situată în comuna Branistea, localitatea Ciresoaia, nr. 529, județul Bistrița-Năsăud.

Zona de amplasare este o zona rurala periferica a localitatii Ciresoaia, preponderent formata din Case de locuit in regim Parter, P+E, P+M cu anexe gospodaresti si terenuri curte si grădina, terenuri arabile și terenuri faneata.

Accesul la proprietatea subiect al evaluării se face direct din strada de tip secundar, DJ 172K, care se conectează la DN 17 (E58) Bistrita – Dej în Beclean prin DJ 172F.

3.3. Descrierea Terenului:

Terenul în suprafața totală de 747 mp, identificat în Extrasul CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, se află în intravilanul localității Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, județul Bistrita Nasaud, având categoriile de folosință în Extrasul de Carte Funciara: „curți – construcții” pentru suprafața de 747 mp

Terenul în suprafața de 747 mp reprezintă:

- Teren liber de construcții S= 571,00 mp
- Teren ocupat de construcții S= 176,00 mp

Forma terenului în suprafața de 747 mp este neregulată alungită .

Amplasamentul are asigurate racordurile și bransamentele la utilitățile principale din rețelele stradale (energie electrică), apă și canalizare la limita amplasamentului.

Amplasamentul este împrejmuit cu gard din plasa de sarma și stalpi de beton.

3.4. Descrierea Construcției și Amenajărilor:

3.4.1. Descriere Construcție în regim Parter: Birou și Magazie

Construcția în regim de înălțime Parter cu destinația ***Birouri și Magazii*** amplasată în comuna Branistea, localitatea Ciresoaia, nr. 529, județul Bistrita Nasaud, a fost pusă în funcțiune în anul 1965, având Suprafața construită la sol de 176,00 mp, Suprafața desfasurată de 176,00 mp și este identificată în Extrasul CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498-C1.

Descriere Caracteristici Tehnice ale Construcției de Baza:

Construcție în regim Parter: Birouri și Magazii

- Infrastructura: piatră
- Structura de rezistență: zidărie cărămidă
- Peretii exteriori sunt: zidărie cărămidă
- Peretii interiori sunt: zidărie cărămidă
- Planșee din grinzi de lemn (degradate parțial)

- Acoperișul este sarpanta din lemn, invelitoare din tigla profilata (degradata partial).
- Finisajele interioare sunt inferioare (degradata partial) si constau din: peretii incaperilor sunt tencuiti driscuit si zugraviti cu vopsele simple in var; pardoseli din beton si dusumele;
- Finisajele exterioare sunt inferioare (degradata partial) si constau din: tencuieli driscuite si zugraveli strop terasit.
- Tamplarie: uși si ferestre din lemn cu geamuri clare (degradata partial).
- Instalatiile si dotarile de care beneficiaza constructia sunt:
 - Instalațiile electrice sunt de 220V pentru iluminat si consum obisnuit;
 - Lipsa instalatie de alimentare cu apă si canalizare;
 - Lipsa obiecte sanitare si grup sanitar; incalzire cu sobe.
- Starea tehnica a constructiei este nesatisfacatoare, necesita reparatii capitale.
- S-au efectuat lucrari de intretinere si reparatii curente, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

In timpul inspectiei vizuale a constructiei parter am observat degradari ale finisajelor interioare si exterioare, ale tamplariei, ale tavanelor, ale acoperisului si invelitoarei, ale instalatiei electrice, ; constructia are o stare nesatisfacatoare (a se vedea Anexa – Fotografii).

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei constituie *procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit tip de proprietate imobiliara.*

Piața imobiliară se definește ca *"un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani".*

Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacționeaza la situația pieței forței de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

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 au valori ridicate care 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 creat 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 pietei este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pietei pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

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

In analiza pietei se ține seama de cei patru factori economici interdependenti care creează valoarea proprietății imobiliare: ***utilitatea, raritatea, dorința si puterea efectivă de cumpărare.***

Interacțiunea 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 proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan cu suprafața de 747 mp si o Cladire Birouri și Magazii, situata în zona centrala a localitatii Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, Județul Bistrița-Năsăud.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată in zona centrala a localitatii Ciresoaia, într-o zona rurala in care predomina casele de locuit in regim Parter, P+E sau P+M cu anexe gospodaresti si terenuri curte si gradina, terenuri arabile si faneata.

4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței și aria competitive)

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren cu suprafața de 747 mp, am analizat piața specifică a terenurilor intravilane de dimensiune medie, terenuri amplasate în zone rurale considerate similare, având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile expuse spre vânzare este loc. Malut, Beclenut și Sasarm județul Bistrița-Năsăud, zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltării imobiliare.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare, cu caracteristici fizice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zonă de amplasare (localizare) a acestora, de suprafața, formă, topografie, accesul la stradă, utilități.

Caracteristicile predominante ale proprietății subiect, care o particularizează pe piața sunt: amplasamentul în zonă centrală și periferică a localității, favorabilă activităților cu utilizare mixtă, suprafața, forma regulată, utilitățile principale disponibile în zonă pe amplasament sau la limita amplasamentului.

4.3. Analiza Cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate față de care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare, chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul zonelor rurale, cu tendința de scădere, astfel ca și numărul cumpărătorilor interesați de o asemenea achiziție este în scădere.

Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de utilizatorul final (persoane fizice/juridice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze asemenea proprietăți în mediul rural pentru utilizare în interes propriu.

4.4. Analiza Ofertei Competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri libere situate în zonele rurale mediane și centrale este slab reprezentată în acest moment.

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemanările și diferențele între proprietățile comparabile, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

Ofertele de vânzare pentru – Proprietățile Comparabile sunt prezentate detaliat în cadrul *Anexei – Oferte de vânzare Terenuri*.

Comparând proprietățile considerate similare cu proprietatea subiect, observăm că, aria pieței este extinsă spre localități considerate similare din punct de vedere al localizării pe harta județului Bistrița-Năsăud, ceea ce ne ajută să concluzionăm că cele mai relevante sunt mai rar expuse spre vânzare, amplasate în localitățile considerate asemanătoare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

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. Influența cea mai mare asupra acestui segment al pieței imobiliare o are starea economiei naționale și locale.

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 economice actuale 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.

In zonele rurale din judetul Bistrița-Nasaud, se inregistrează un numar redus de tranzacții imobiliare de asemenea proprietăți, astfel că putem spune că avem o piață în declin. La data raportului de evaluare, oferta este mai mare decât cererea, ceea ce înseamnă că avem o piață a cumparatorilor.

La data evaluarii, oferta pe piață este mai mare decât cererea si putem spune că avem o piață a cumparatorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii juste a proprietății imobiliare analizate teren curti-constructii și arabil si construcții se va utiliza abordarea prin cost.

4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata

Proprietatile imobiliare în mediul rural, se vând mai greu, respectiv și datele despre ele se găsesc mai greu, numărul lor fiind mult mai mic față de alte proprietăți similare aflate la o distanța mai mica fata de principalele orase ale judetului.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioada de cca. 12 - 24 luni, (în condiții normale și după un marketing adecvat), la o valoare de piață conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, ar putea fi tranzacționată.

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 2025 - Glosar, ca fiind: "**Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**"

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 2025, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile: „**Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.**"

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare teren, **se va lua în calcul doar varianta terenului considerat a fi liber.**

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

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața de 747 mp, situata in zona centrala a localitatii Ciresoaia.

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 stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: **permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.**

Utilizări Probabile în mod Rezonabil

Date despre terenurile construite si terenurile libere din zona centrala a localitatii Ciresoaia:

- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni mici si medii sunt ocupate de case de locuit cu anexe gospodărești, precum și spatii microproductie și depozitare;
- Terenurile libere sunt utilizate ca și terenuri curte, gradina, arabile și faneata.

În urma acestor concluzii, rezulta urmatoarele:

Utilizare probabilă este cea de proprietate microproductie/depozitare.

Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Utilizarea ca proprietate microproductie/depozitare este ***probabilă în mod rezonabil***.

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

Testul de Permisivitate Legală

Pentru a verifica dacă utilizarea microproductie/depozitare este *permisă legal*, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea microproductie/depozitare.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea microproductie/depozitare ***este permisă legal***.

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

Testul pentru Posibilitatea Fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate constructii, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența utilităților principale disponibile în zona pe amplasament sau la limita amplasamentului si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unor constructii pentru microproductie/depozitare, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea microproductie/depozitare ***este fizic posibilă***.

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

De asemenea, se considera ca nu există teren în exces sau in surplus.

Testul Fezabilității Financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea de construcții microproductie/depozitare cu regim maxim de P+1E.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor din zona au același regim de înălțime. Datorită acestui aspect considerăm că ***construcțiile posibile și permise tipic*** sunt construcții microproductie/depozitare cu finisaje moderne.

Terenul necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, proprietatea subiect a avut amplasamentul contaminat cu substanțe periculoase, substanțe toxice, etc., care micșorează valoarea imobilului.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

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

O astfel de utilizare poate fi ***realizată imediat*** și se poate ***mentine pe termen lung***.

Testul Valorii Maxime

Intrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat a fi liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobilizată analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea ***microproductie/depozitare***.

Concluziile analizei Celei Mai Bune Utilizări în varianta de Teren considerat a fi Liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea de construcții pentru microproductie/depozitare;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice asemenea construcții cu caracter microproductie/depozitare, pe care să le utilizeze pentru activitatea proprie;
- Terenul necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, proprietatea subiect are amplasamentul contaminat cu substanțe periculoase, substanțe toxice, etc., care micșorează valoarea imobilului.

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 functionarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.

Conform ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Editia 2025 – 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 (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin Cost a fost utilizată pentru a putea estima valoarea construcției.
- Abordarea prin Piață a fost utilizată a putea estima valoarea de piață a terenului, datorită faptului că s-au găsit suficiente informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare utilizând metoda comparației directe.
- Abordarea prin Venit nu a fost utilizată a putea estima valoarea de piață prin această metodă, datorită faptului că nu s-au găsit suficiente informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare.

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului considerat a fi liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

*** Metoda Comparatiei Directe**

*** Metode Alternative:**

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

6.1.1. Abordarea prin Piata (Comparatia Directa)

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip microproductie/depozitare.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății 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 piata așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarea abordare în 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, redade prin asa numitele „elemente de comparatie”, diferențe care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin Piata*, cunoscuta în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 – 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 2025 – 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 când există 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 imobile 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.”

Metoda Comparatiei Directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- ***Tehnicile cantitative:***

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

- ***Tehnicile calitative:***

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Etapele Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

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

În aplicarea metodei comparatiei directe au fost efectuate urmatoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții și oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a prețurilor proprietarilor comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv preț/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

„Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2025.

Pe baza acestor diferențe se aplica ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

- dreptul de proprietate transmis
- restricții legale (reglementare urbanistică)
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:

- localizarea

Caracteristicile fizice:

- Suprafața (mp)
- Destinația (utilizarea terenului)
- Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
- Topografie/Relief
- Utilități disponibile
- Forma în plan & Deschidere.

Sunt analizate cinci proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zone rurale considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, respectiv loc. Reteag și Uriu, jud. Bistrița-Năsăud

Informațiile obținute au fost introduse în Grila Datelor de Piață, mai jos prezentată:

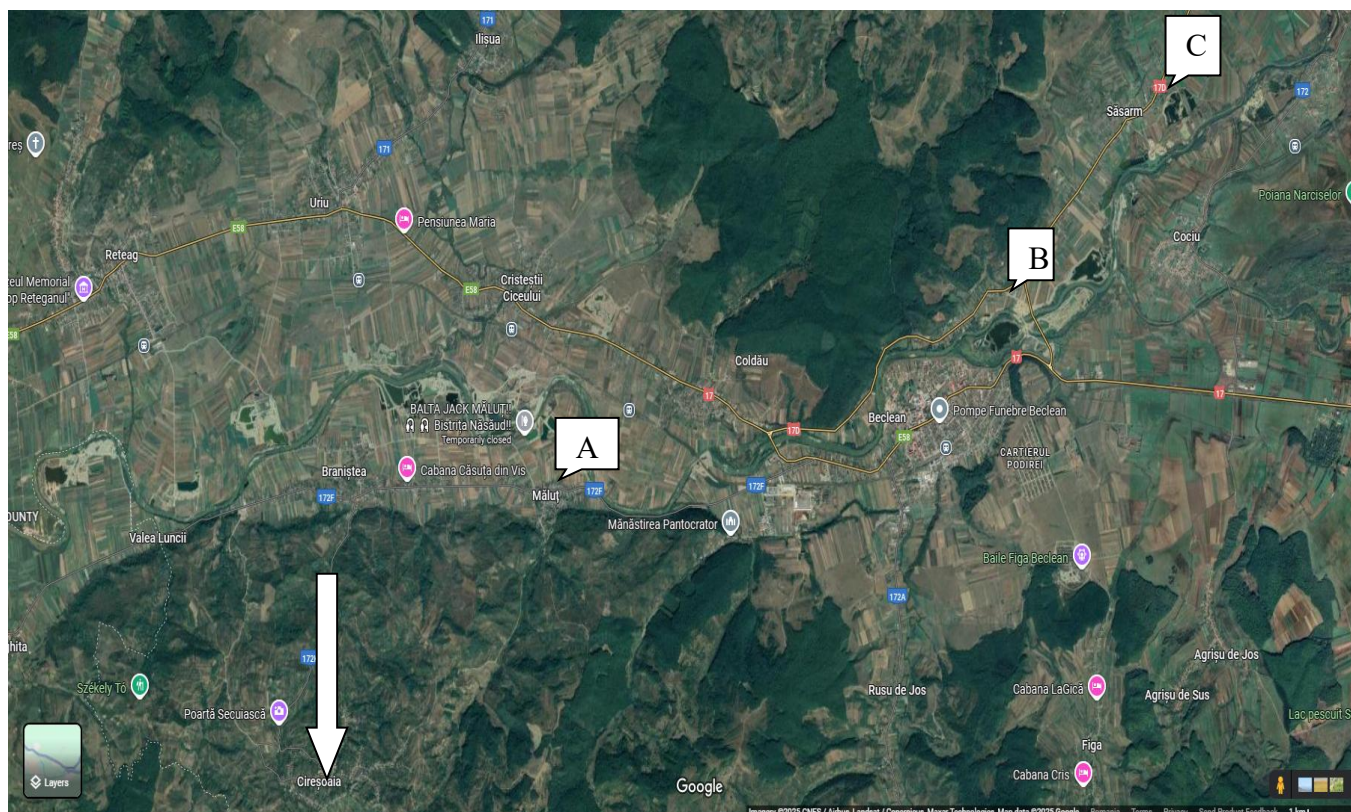
Grila Datelor de Piață - Prezentarea Proprietăților

	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafață (mp)	747 mp	10 608 mp	3 700 mp	6 800 mp
Preț ofertă /vânzare (€/mp)		11,00	5,00	6,00
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă

Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	
Localizare	Comuna Branistea loc. Ciresoia nr. 529	Malut com Branistea, central	Beclenut, langa bazinul de apa	Intre Sasarm si Chiuza
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta/ constructibil	intravilan/ mixta/ constructibil	extravilan mixta/ constructibil	extravilan mixta/ constructibil
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă publica asfaltata secundar	stradă publica asfaltata de tip secundar	stradă publica asfaltata de tip secundar	stradă publica asfaltata de tip secundar
Topografie/ Relief	Regulata/ plana	Regulata/ plana	Regulata/ plana	Regulata/ plana
Utilități disponibile	e. e. pe amplasament, apa, canalizare, la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizarei in apropierea amplasamentului	e.e., apa, canalizare in apropierea amplasamentului	e. e.,apa, canal, la limita amplasamentului
Forma în plan și deschidere la strada	Neregulata	Regulată	Regulată	Regulată

Localizare Comparabile Utilizate in Grila Datelor de Piata

Proprietatea Subiect Comparabile Piata



În analiza proprietății subiect în raport cu proprietățile comparabile alese vom utiliza ***Tehnici analitice cantitative***, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

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

- ***analiza datelor secundare*** – reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu în general, cât mai multe informații din piața imobiliară.

Informații cu privire la proprietățile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atasate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

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

Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	747	10608	3700	6800
Preț ofertă /vânzare(€/mp)		11	5	6
Elemente Specifice Tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		18%	15%	17%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2.0	1	1
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.0	4.0	5.0
Elemente Specifice Proprietății				
Localizare	Ciresoaia, nr. 529, judetul Bistrita Nasaud	Malut jud BN	Beclenut jud BN	Intre Chiuza si Sasarm jud BN
Comparativ cu subiectul		superior	inferior	inferior
Cuquantum ajustare (%)		-20%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.80	0.60	0.75
Preț ajustat (€/mp)		7.2	4.6	5.8
Caracteristici Fizice				
Suprafață (mp)	747	10608	3700	6800
Cuquantum ajustare (%)		35%	20%	25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2.5	0.9	1.4
Preț ajustat (€/mp)		9.7	5.5	7.2

Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ mixta/ construibil	intravilan/ mixta/ construibil	extravilan/ mixta/ construibil	extravilan/ mixta/ construibil
Cuquantum ajustare (%)		0%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.8	1.1
Preț ajustat (€/mp)		9.7	6.3	8.3
Amenajări exterioare	str asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar	stradă asfaltata de tip secundar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		9.7	6.3	8.3
Topografie/Relief	plana	plana	plana	plana
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (€/mp)		9.7	6.3	8.3
Utilități disponibile	e. e., apa si canalizare la strada	e. e., apa si canalizare la strada	e. e., apa si canalizare la strada	e. e., apa si canalizare la strada
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (€/mp)		9.7	6.3	8.3
Forma în plan & deschidere	Neregulată/ puțin favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.9	-0.4	-0.5
Preț ajustat (€/mp)		8.8	5.9	7.8
Total ajustare caracteristici fizice %		45.0%	45.0%	50.0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		3	2	3
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	DA	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1	-0.4	-0.5
Preț ajustat (€/mp)		7.9	5.5	7.3
Preț ajustat (€/mp)-rotunjit		8	6	7
Ajustare totală brută absolută		6	3	4
Ajustare totală procentuală absolută		75%	70%	75%
Numărul de ajustări		4	5	5
Valoarea de Piata: 6,00 €/mp	4482	EUR	22734	RON
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 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 conditii de piata, localizarea, suprafata terenului, utilitatile disponibile si cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil. Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii: **„drept de proprietate transmis”, „restrictii legale (reglementare urbanistică)”, „conditii de finantare”, „conditii de vanzare”,** 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 „Conditii de Piata”

Pentru proprietatile comparabile A, B, C nu s-au aplicat ajustari pentru localizare (proprietatile comparabile localizate in zona considerata similara cu proprietatea subiect).

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 proprietatea comparabila A s-a aplicat o ajustare negativa de -20% proprietate comparabila localizata in zona considerata superioara - la drumul alternativa pentru Dej .

Pentru proprietatatile comparabile B si C s-a aplicat o ajustare pozitiva e de 15%, proprietati comparabile localizate in zone considerate inferioare proprietatii subiect- la marginea localitatilor

Pentru "*Suprafata*" s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile astfel:

Proprietatile comparabile A au fost ajustate pozitiv in functie de suprafata lor cu 20,25 si 35%. Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, astfel 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 (pentru suprafete mai mari preturile sunt mai mici pe mp).

Pentru "*Destinatie*" s-au aplicat ajustări pozitive cu 15 % ale preturilor proprietatilor comparabile B si C, deoarece acestea sunt situate in extravilan si necesita cheltuieli suplimentare .

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 proprietățile comparabile A, B, C nu s-au aplicat ajustări, deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul sunt drumuri amenajate (asfaltate) de tip secundar, similare cu cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru "*Topografie/Relief*".

Pentru proprietatile comparabile A, B, C, nu au fost necesare ajustari ale pretului, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație.

Pentru "*Utilitati Disponibile*"

Nu au fost aplicate ajustari, toate avand acelasi utilitati la strada ca subiectul

Pentru "*Forma in Plan & Deschidere*"

Pentru proprietatile comparabile A, B, C au fost necesare ajustari negative de -10% , deoarece acestea sunt suprafete plane si regulate iar subiectul are o forma neregulata mai putin favorabila construirii.

Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil"

Pentru proprietatile comparabile A, B, C s-a aplicat cate o ajustare negativa de -10% pentru fiecare (proprietati comparabile care nu necesita cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil, spre deosebirea de proprietatea subiect care a avut amplasamentul contaminat cu substante periculoase, substante toxice, etc., care micșoreaza valoarea imobilului).

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 quantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si quantumul 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 (70,00%) si numarul ajustarilor aplicate (5), rezultand o valoare de piata unitara de **6 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a terenului considerat a fi liber in suprafata de **747 mp** analizat este:

$747 \text{ mp} \times 6 \text{ euro/mp} = 4\,482 \text{ euro} \times 5,0722 \text{ lei/euro} = 22\,734 \text{ LEI}$
la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile B.

6.2. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substituției, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile sa fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren și construcție*. *Acesta defalcare este*

pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri.

Procedura Abordarii prin Cost:

- ✓ Se estimează costul realizării unui substitut al construcției existente
- ✓ Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al construcției), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierile acesteia.
- ✓ Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

Valoarea Cladirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizica + deprecie functională + deprecie externă).

Etapale parcurse in evaluarea proprietatii imobiliare subiect, TEREN INTRAVILAN S= 747 mp - Abordarea prin Piata si CONSTRUCTIE - Abordarea prin Cost

Etapă I – Evaluarea Terenului considerat a fi liber în suprafața de 747 mp prin Abordarea prin Piata

Se presupune ca ***terenul considerat a fi liber***, in conditiile celei mai bune utilizari, a fost evaluat anterior ***prin abordarea prin piata*** utilizand metoda comparatiei directe, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza preturilor in functie de criteriul de comparatie pret/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizata si in zone similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare. Tinând cont de elementele de comparatie precum localizarea, suprafata, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost ***estimata valoarea unitara de piata a terenului considerat a fi liber în suprafața de 747 mp la 6 euro/mp, echivalent 4 482 euro, 22 734 lei.***

Etapă II – Stabilirea Tipului de Cost Adecvat pentru Constructie

Tinand cont de vechimea si tipul cladirilor, se considera ca cel mai adecvat tip de cost este costul de inlocuire (costul de nou al unei cladiri moderne).

Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acestora;
- documentarea privind clădirile care urmează a fi evaluate, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale construcțiilor;
- cercetarea clădirilor la fața locului, stabilirea dotarilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- s-a efectuat încadrarea clădirilor într-unul din cataloagele de evaluare;
- s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- s-a calculat valoarea unitară și totală la nivelul de preturi de catalog;
- calculul costului de înlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafețele construite desfășurate totale ale clădirilor;
- s-a actualizat valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus;
- s-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei fizice care au afectat construcțiile; deprecierea funcțională nu s-a aplicat, clădirea analizată corespunde din punct de vedere al compartimentării și al funcționalității; deprecierea externă nu s-a aplicat.
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

Metoda comparației unitare este relativ simplă, practică și larg folosită. Metoda comparațiilor unitare este folosită pentru determinarea costului pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută), de obicei pe suprafața construită desfășurată sau pe volum total construit. Metoda se bazează pe costuri cunoscute ale construcțiilor similare, ajustate în funcție de condițiile piete și de diferențele fizice. Costurile indirecte și alte costuri necesare pentru construire pot fi incluse în costul unitar sau pot fi calculate separat. Costurile unitare variază în funcție de dimensiunea construcției; în condițiile în care toate celelalte elemente sunt identice, de obicei costurile unitare descresc pe măsura ce suprafața sau volumul construcției cresc. Aceasta reflectă faptul

ca instalatiile, sistemele de incalzire, ascensoarele, usile, ferestrele si alte elemente similare nu costa, de regula, proportional mai mult in cazul unei constructii mai mari fata de una mai mica, ca si faptul ca o parte semnificativa a costului total se datoreaza peretilor exteriori, calcule matematice simple demonstreaza ca proportia ariei constructiei fata de suprafata peretilor ei exteriori creste odata cu marimea structurii.

Costul total este estimat prin compararea constructiei analizate cu constructii similare, construite recent si pentru care se cunosc preturile. Evolutia costurilor, intre data contractului (sau a constructiei) si data evaluarii, trebuie luata in calcul pentru a realiza comparatia.

In procedura de estimare a Costului de Inlocuire s-a utilizat urmatoarea sursa de costuri unitare:

- ***SURSA: Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, Cataloagele elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995).***

Aceste cataloage contin, de obicei, costurile constructiilor si ale instalatiilor functionale si furnizeaza ajustarile pentru diverse elemente constructive (calitatea finisajelor, materiale pardoseli, instalatii suplimentare, etc.).

Indicatorii valorii de inlocuire cuprind toate lucrarile de baza: fundatii, pereti, planseu, acoperis, finisaje si instalatii. Pentru ca valoarea de inlocuire sa fie stabilita cat mai just, fisele de indicatori contin termeni de corectie de care trebuie sa se tina seama la stabilirea valorii de inlocuire, functie de unele caracteristici sau dotari diferite de cele care au fost luate in considerare la stabilirea indicatorilor de baza.

Pentru a estima valoarea de inlocuire actuala se aplica indicii de reactualizare pe trim. II 2025 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1965.

Calculul valorii costului de inlocuire pentru constructia subiect, este prezentat in baza *Fisei de Calcul nr. 1, anexata.*

Etapă a IV - a - Estimarea Profitului sau Stimulentului Dezvoltatorului

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar este foarte greu de cuantificat într-o piață care e într-o mișcare continuă.

Din informațiile obținute de la diverse firme de specialitate, care își desfășoară activitatea pe plan local în județul Bistrița-Năsăud, în funcție de zonă,

de raportul cerere – ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, profitul dezvoltatorului imobiliar este de cca. 10%.

Etapă a V - a - Estimarea Deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea Fizică a construcției a fost estimată ca efect al vechimii acesteia și al utilizării în condiții normale, respectiv uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia, conform fisa de calcul anexată.

Deprecierea funcțională => o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea funcțională a construcției: nu a fost aplicată, nefiind constatate deficiențe ale construcției, a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea externă (economică) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Deprecierea externă: Pe piață se constată o formă de depreciere economică specifică proprietății imobiliare subiect cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Analizând informațiile de piață, în condițiile pietei actuale, afectată de criza economică financiară națională și mondială, în funcție de zonă (la nivelul județului Bistrița - Năsăud), în funcție de

raportul cerere - ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, consider faptul că un procent de 10% depreciere externă reprezintă o valoare rezonabilă.

Etapa a VII - a - Scăderea Deprecierilor din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale ⇒ estimare a costului de înlocuire net.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost, care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire al unui activ nou din care se scad deprecierea fizică și orice alte forme relevante de depreciere.

**TABEL CENTRALIZATOR CU VALORILE OBTINUTE PRIN
ABORDAREA PRIN COST**

Denumire Clădire	Scd mp	C.I.B. LEI (fără TVA)	Depre - ciere Fizica Lei/ %	Depre - ciere Externă Lei/ %	C.I.N. LEI	Valoarea De Piața LEI
Clădire Parter: Birouri si Magazii	176,00	284 980	199 486 (70%)	8 549 (10%)	76 945	76 945
TOTAL CONSTRUCTII						76 945 LEI

Etapa a VIII - a - Adăugarea Valorii Terenului la Costul de Înlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament ⇒ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat **valoarea estimată a terenului considerat a fi liber în suprafața totală de 747 mp de 22 734 LEI** și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Metodologia de Calcul pentru estimarea **Valorii de Piață pentru Proprietatea Imobiliară: CONSTRUCTIE și Teren în suprafața de 3.159 mp**, este prezentată mai jos:

Construcție: Birou si Magazie				
Suprafata Construita Desfasurata Totala (mp)				176,00 mp
Cost de Inlocuire Brut C.I.B. TOTAL CONSTRUCTIE (LEI) conform Fisa de Calcul nr. 1				284 980 LEI
* Depreciere Fizica Constructie (Lei)				199 486 LEI
* Depreciere Functionala Dfunct Constructie (Lei)				0
* Depreciere Externa Dext Constructie (Lei)				8 549 LEI
Cost Inlocuire Net C.I.N. CONSTRUCTIE (LEI)				76 945 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTIE (LEI) prin Abordarea prin Cost				76 945 LEI
Valoare Cost CONSTRUCTIE (EUR) prin Abordarea prin Cost				15 170 EUR
Suprafata Teren (mp)				747 mp
Valoarea unitara de Piata Teren (EUR/mp)				6 eur/mp
Valoarea de Piata TEREN S= 3.159 mp (EUR) prin Abordarea prin Piata				4 482 EUR
Valoarea de Piata TEREN S= 3.159 mp (LEI) prin Abordarea prin Piata				22 734 LEI
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp + CONSTRUCTIE: Birouri si Magazii				19 652 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN S= 3.159 mp + CONSTRUCTIE: Birouri si Magazii				99 679 RON

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare analizate, compusa din:
TEREN INTRAVILAN in suprafata de 747 mp si CONSTRUCTIE: Birouri si Magazii, este:

99 679 LEI, echivalent 19 652 EUR

Partea a VII – a – ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza Rezultatelor

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

Într-o piață foarte dinamica și cu participanți indecisi, 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 2025.

Adecvarea, Precizia, Cantitatea si Calitatea Informatiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

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

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare si de inchiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și Calitatea Informatiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. Intervalul de încredere in care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

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

- **Abordarea prin Cost**

$V_{\text{cost constructie}} = 76\ 945\ \text{LEI, echivalent } 15\ 170\ \text{EUR}$

Adecvata: DA - utilizata pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor specializate (care nu se tranzactioneaza frecvent pe piata) si utilizata ca baza de alocare a valorii pe constructie si teren.

Precisa: DA - suprafetele au fost luate din documentele puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului, costurile unitare si calculale au fost efectuate pe baza Cataloagelor Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor fixe" aprobat in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 (reeditate de Editura MATRIX ROM in 1995).

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: Buna - Sursa informatiilor pentru costuri unitare este unica, dar de incredere si satisface criteriul "cantitatea si calitatea informatiilor".

- **Abordarea prin Piata**

$V_{\text{piata teren}} = 22\,734 \text{ LEI, echivalent } 4\,482 \text{ EUR}$

Adecvata: DA, s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor. suficiente.

- **Abordarea prin Venit**

-

Adecvata: NU, nu s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: NU.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor. insuficiente.

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

Abordarile cele mai adecvate în cazul prezent sunt:

* **Abordarea prin Cost pentru evaluarea Constructiei.**

* **Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului.**

7.2. Concluzia asupra Valorii

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, analizand valorile obtinute prin *abordarea prin cost*, care este fundamentata pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei, in opinia evaluatorului:

Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate, obtinuta în urma aplicării Abordării prin Cost pentru evaluarea Constructiei si Abordarea prin Piata pentru evaluarea Terenului, considerate cele mai adecvate, tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, este:

$V = 99\,679 \text{ LEI, echivalent } 19\,652 \text{ EUR}$

✓ *Cursul valutar utilizat este de 5 0722 lei/euro, valabil la data 01.09.2025.*

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 Cost, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a

judetului Bistrita Nasaud, 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;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ANEXE:

✓ **Fisa de calcul nr. 1 Constructie – Abordarea prin Cost**

✓ **Surse de informatii:**

✓

- **Anexa:** Fotografii Proprietate Imobiliara, Vecinatati
- **Anexa:** Harti amplasament (google maps, geoportal ancpi)
- **Anexa:** Comparabile utilizate - Oferte de Vânzare Terenuri

Acte de Proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1, eliberat de B.C.P.I. Beclean

Intocmit,
Ec. COLDEA VIOREL - IOAN - OVIDIU
Membru Titular EI, EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 11614 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

FISA DE CALCUL nr. 1

01,09,2025

Denumire obiectiv:**Birouri si Magazii - Cladire in regim Parter****Date de identificare:**

Data PIF

1965

Modernizare

NU

Destinatie:**Birouri si Magazii (nr. Cad: 25498-C1)****Caracteristici tehnice/constructive****Date constructive (descriere):**

Fundatie	piatra
Structura	zidarie caramida
Pereti	zidarie caramida
Pardoseli	beton si dusumele
Plansee	grinzi de lemn (degradate)
Acoperis	sarpanta lemn, invelitoare tigla profilata (degradate in cateva locuri)
Finisaje	inferioare la interior, tencuieli driscuite si zugraveli simple in var (degradate partial) inferioare la exterior, tencuieli driscuite si strop terasit (degradate partial)
Tamplarie	usi si ferestre din lemn + geamuri clare
Instalatii	electrice 220 V pentru iluminat si consum - dezafectata incalzire: lipsa apa, canal, gaz: lipsa

Dimensiuni

Nivel	Lungime	Latime	inaltime	Suprafata	Volum	
Birouri si			2.5	176.00		
Magazii						
Total				176.00		
Stare tehnica				nesatisfacatoare		

Stabilirea elementelor de calcul:**Valori Unitare**

Cladiri si Constructii Depozitare - Editura Matrix Rom

Brosura nr. 3/Fisa nr. 24/Catalog reev. nr. 115/Varianta I/Grupa 14B

Indici de actualizare a valorilor de inlocuire a cladirilor la data de 01 septembrie 2025

3.9647185

Suprafata desfasurata:

176.00

Se obtine:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Constructii				510	176.00	89,760
Instalatii electrice				8	176.00	1,408
Instalatii sanitare				0	0.00	0
Incalzire centrala				0	0.00	0
TOTAL						91,168

Corectii:

Specificatia				lei/mpAd	Suprafata	Valoare
Pentru diferenta de inaltime de la 3,5 m				-32	176.00	-5,632
la 2,5 m				0	0.00	0
				0	0.00	0
TOTAL						-5,632

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

85,536

Valoare actualizata la data de: 01.09.2025

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire fara TVA 19%:

3.331696

Valoarea de inlocuire actualizata:

284,980

Valoarea totala de inlocuire actualizata:

284,980

Stabilirea valorii ramase actualizate la data de:

01.09.2025

Stabilirea coeficientului de depreciere fizica:

Medie

Conditii de exploatare a obiectului:

Normale

Vechime cladire: 60 ani

Varsta efectiva estimata: 80 ani

Deprecierea fizica normala (Dfn):70%

30%

Conform Ghid P135/1999

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

01.09.2025

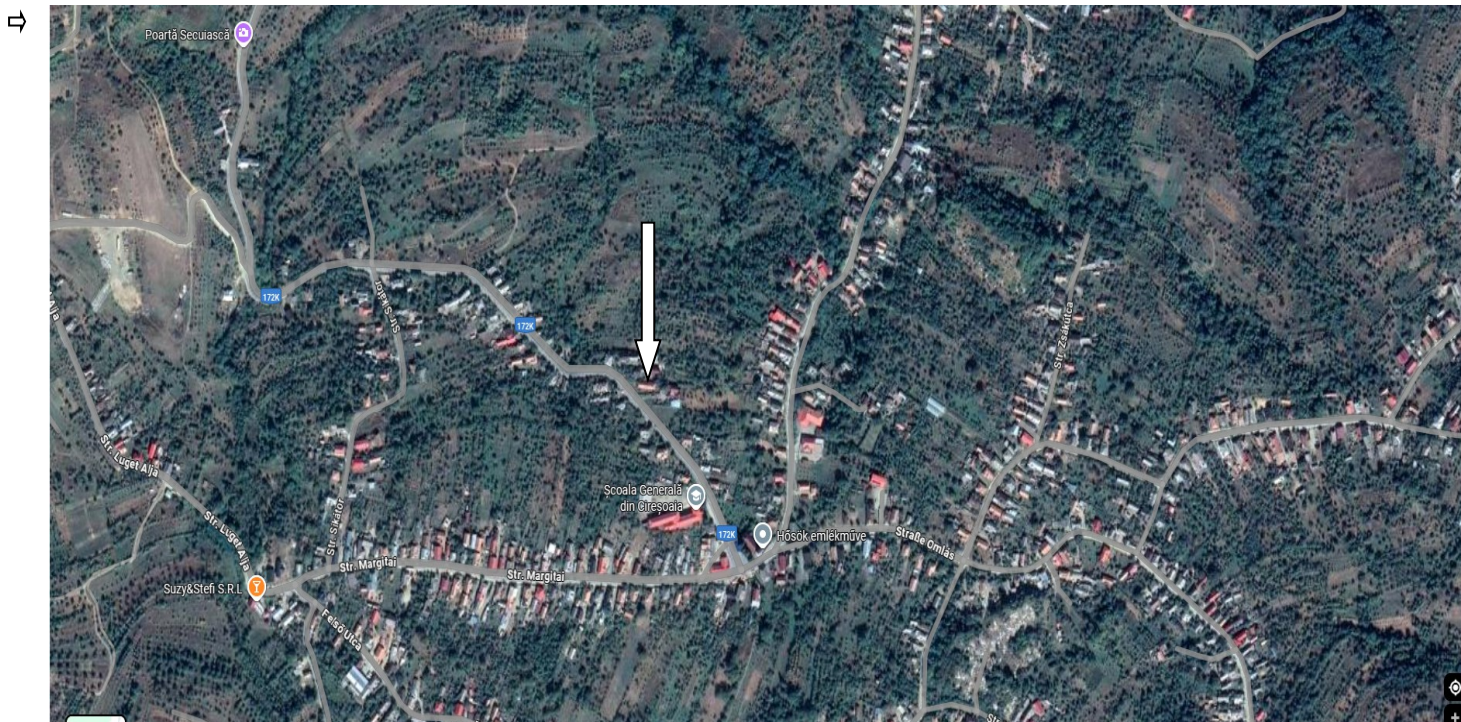
85,494 lei

Fotografii

PROPRIETATE IMOBILIARA evaluata: TEREN INTRAVILAN S= 747 mp si
Constructie in regim Parter: Birouri si Magazii
situata in localitatea Ciresoaia, nr. 529, comuna Branistea, judetul Bistrita Nasaud

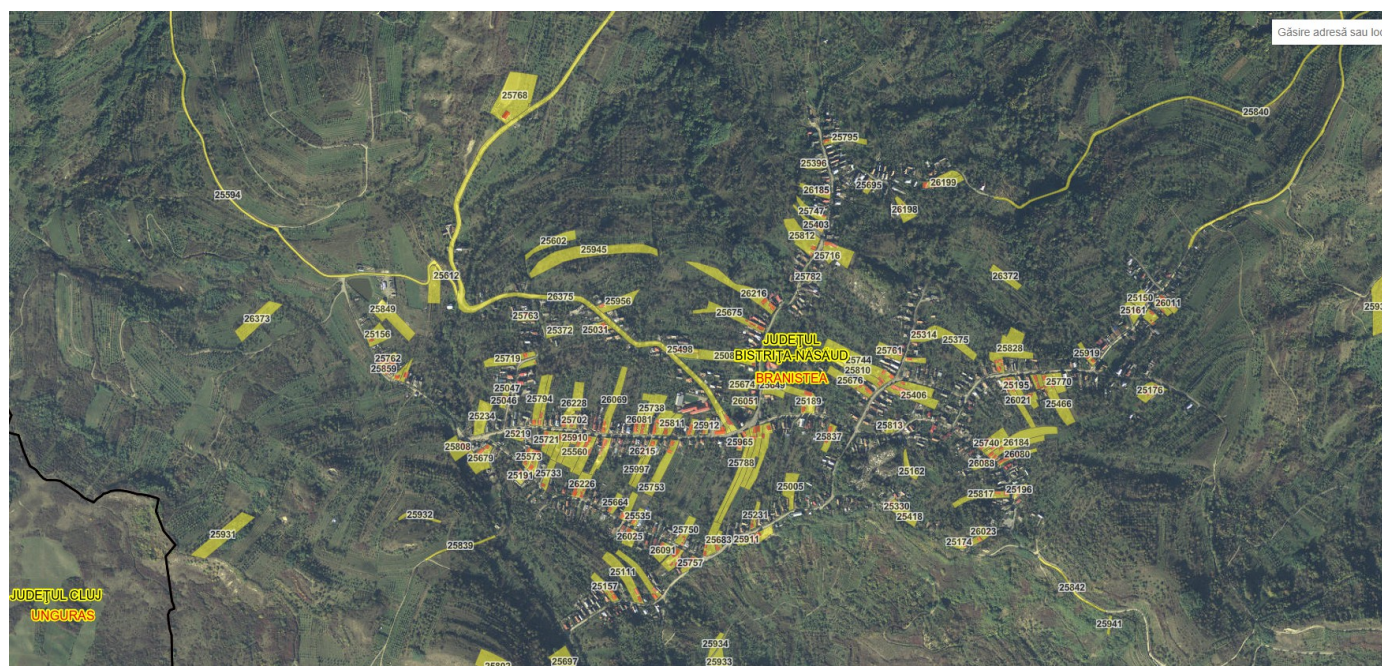






Google maps

Identificare Constructie si Teren S= 747 mp cf Geoportal ANCP
Localitatea Ciresoaia, nr. 529, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF nr. 25498 Branistea, nr. Cadastral: 25498, 25498-C1



[Imobile eTerra - Public \(ancpi.ro\)](http://ancpi.ro)

ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Oferta de Vanzare nr. 1:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-malut-acces-direct-din-dj-172>



Toate imaginile (13)

Teren intravilan Malut acces direct din DJ 172 F

116 600 € 11 €/m²

Malut, Branistea, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 10608 m²

Tip teren: intravilan



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

0743 757159

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

TRUST IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in localitatea Malut.

Terenul are o suprafata de 10608 mp (un hectar si 6 arii).cu o deschidere de 42,5 m si acces direct din DJ 172 F.

Utilitatile (curent electric, apa, canalizare) sunt la limita de proprietate.

Terenul are o configuratie plata si are destinati multiple (constructie casa, hale, spalatorie auto, agrement, teren agricol etc...)

Oferta de Vanzare nr. 2:

Maya Imobiliare ofera spre vanzare 37 ari teren extravilan, in Beclenut intr-o zona frumoasa, langa bazinul de apa, acesta are o panorama superba!!

Acesta are front 27 ml, ca utilitati dispune de curent trifazic, monofazic si apa langa teren.



Teren pt cabana 37 ari, Beclenut

18 000 € 5 €/m²

 Strada Beclenut, Beclean, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafată utilă:

3700 m²



Fustos Lorant

Maya Imobiliare

 0745 369 624

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Maya Imobiliare ofera spre vanzare 37 ari teren extravilan, in Beclenut intr-o zona frumoasa, langa bazinul de apa, acesta are o panorama superba!!

Acesta are front 27 ml, ca utilitati dispune de curent trifazic, monofazic si apa langa teren.

Oferta de Vanzare nr. 3:
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-chiuza-sasarm-IDjH2rC.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ

 **hwnzk686t2**
Pe OLX din august 2023
Activ pe 22 august 2025

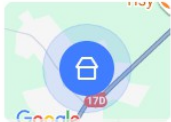
Trimite mesaj

+40 728 483388

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Chiuza**
Bistrita-Nasaud



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe ▾

Postat 17 august 2025

Vand teren chiuza/sasarm

600 €

PROMOVEAZĂ**REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica
Suprafata utila: 6 800 m ²
Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE Vând teren situat între Chiuza și sasarm suprafață de 68arii cu front stradal de 23 metri, terenul este ideal pentru construcții/casa/hala
Apa, canalizare și curent trec prin fata terenului. Preț 600€ arul. Se vinde si parcelat.

CARTE FUNCİARĂ NR. 25498
COPIE
Carte Funciară Nr. 25498 Branîștea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2493
Nr. topografic:50/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Branîștea, Loc. Ciresoaia, Nr. 529

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25498	747	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25498-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Branîștea, Loc. Ciresoaia, Nr. 529	S. construita la sol:176 mp; S. construita desfasurata:176 mp; Magazie pesticide in regim de inaltime P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39 / 12/01/2001		
Hotarare nr. 24, din 27/12/2000 emis de CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA NASAUD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL JUTEDULUI BISTRITA NASAUD <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2493)</i>	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DIRECTIA JUDETEANA DE PROTECTIA PLANTELOR BISTRITA NASAUD <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2493)</i> <i>Radiata prin cererea nr.6651/26.06.2015, act nr.HCJ-nr. 19/28.03.2006</i>	A1, A1.1
17573 / 21/11/2018		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 3690, din 08/11/2018 emis de Primaria Comunei Branistea;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform PAD - ului anexat in sensul repozitionarii imobilului si notarea numarului administrativ 529, fara a se modifica suprafata	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1876 / 18/02/2016		
Act Administrativ nr. 7, din 29/06/2006 emis de CONSILIUL JUDETEAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 25 de ani incepand cu data incheierii prezentului contract de concesiune 1) BALLA ALPAR	A1, A1.1 / C.2
870 / 29/01/2024		
Act Notarial nr. 184, din 26/01/2024 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
C2	Se radiază dreptul de concesiune de sub C1 înscris cu încheierea cf. nr. 1876 / 18/02/2016.	A1, A1.1

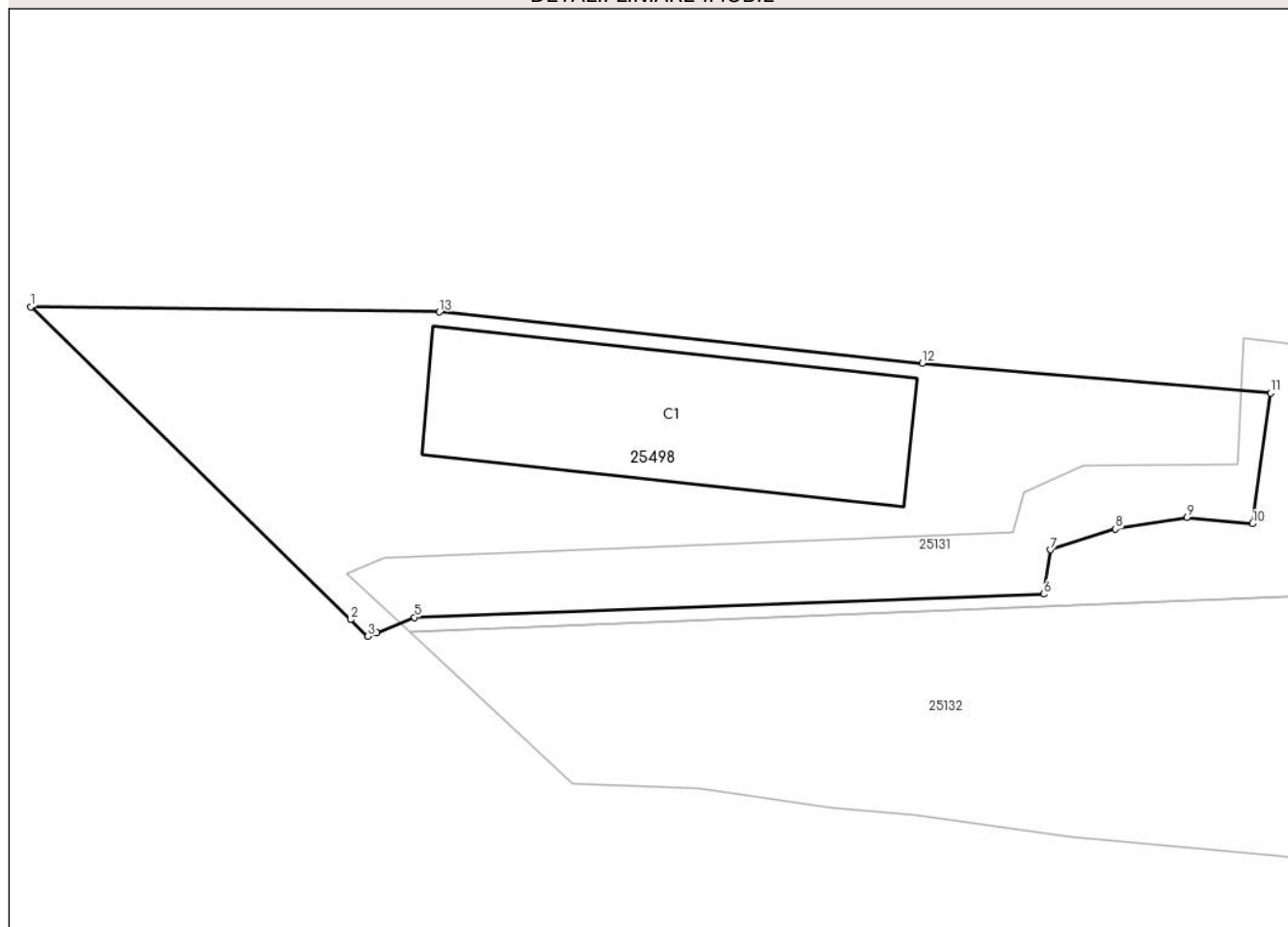
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25498	747	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	747	-	-	50/1	Terenul este împrejmuit cu gard de plasa între punctele: 22-37-17, 39-34-33-32-30-29-26. Poarta metalica între punctele 14-15.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25498-C1	construcții administrative și social culturale	176	Cu acte	S. construita la sol: 176 mp; S. construita desfasurata: 176 mp; Magazie pesticide în regim de înaltă P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	23.681
2	3	1.267
3	4	0.505
4	5	2.168
5	6	33.304
6	7	2.368
7	8	3.624
8	9	3.822
9	10	3.477
10	11	6.984
11	12	18.511
12	13	25.692
13	1	21.62

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

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