

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BISTRIȚA – NĂSĂUD**  
**PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU**

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea cumpărării unui teren în suprafață de 555 mp.**

Consiliul local Feldru, întrunit în ședință ordinară în data de 26.11.2015, în prezența a 15 consilieri:

Având în vedere:

- art. 36 pct. 2 lit. c și art. 123 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată.

- art. 863 din Codul civil

- luând în considerare raportul de evaluare întocmit de SC Arhicris SRL din 04.08.2017 la solicitarea primăriei Feldru prin care se evaluează terenul de 555 mp. a proprietarului Ruști Lucreția domiciliat la nr. 678 comuna Feldru identificat prin CF Feldru nr. 28042.

- Raportul nr. 12.820 din 26.11.2017 întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului comunei Feldru;

- Expunerea de motive a Primarului nr. 12.821 din 26.11.2017.

- Raportul favorabil nr. 12.781 din 23.11.2015 al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Feldru, județul Bistrița - Năsăud;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 5, lit. b., alin. 6 lit. a, pct. 1 și lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001, republicată.

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare întocmit de SC Arhicris SRL prin care se stabilește valoarea de piață de 7188 euro pentru terenului în suprafață de 555 mp. înscris în Cartea funciară 28042 Feldru nr. cadastral 28042 proprietate a d-nei Ruști Lucreția.

**Art. 2.** Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață de 555 mp. înscris în Cartea funciară 28042 Feldru nr. cadastral 28042 de la proprietarul Ruști Lucreția cu suma de 7188 euro echivalentă de 32.800 lei la cursul BNR de 1 euro = 4,5634 lei din data de 04.08.2017.

**Art. 3.** Se împuternicește domnul Țiolan Grigore - primarul comunei Feldru să semneze actul de vânzare – cumpărare.

**Art. 4.** Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în Carte Funciară vor fi suportate de către cumpărător.

**Art. 5.** Terenul se va înregistra ca bun aparținând domeniului public al comunei Feldru la valoarea prevăzută în documentul de vânzare – cumpărare.

**Art. 6.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul și Șeful Ocolului Silvic Feldru.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre a fost aprobată cu un nr. 11 consilieri „pentru”, 3 consilieri se abțin și 1 consilier este „împotrivă”.

**Art. 8.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bistrița – Năsăud.

- Primarul localității Feldru.

- Ocolul Silvic Feldru.

**Președinte de ședință**

**Varvari Ioan**

Nr. 77 din 26.11.2017

**Contrasemnează secretar**

**Beșuțiu Gavrilă**



\_\_\_\_\_

55

**DUPLICAT**

# CONTRACT DE VÂNZARE

----- Între: **RUȘTI LUCRETIA**, cetățean român, *văduvă, nerecăsătorită*, domiciliată în comuna Feldru, sat Feldru, nr. 697, jud. Bistrița-Năsăud, posesoare a Cărții de Identitate seria XB nr. 526148 eliberată de SPCLEP Năsăud la data de 21.09.2016, **CNP 2580823062963** – **în calitate de vânzătoare și COMUNA FELDRU**, cu sediul în comuna Feldru, str. Vasile Nașcu, nr. 186, jud. Bistrița-Năsăud, având **CUI 4427048** – **în calitate de cumpărătoare - reprezentată de domnul TIOLAN GRIGORE**, cetățean român cu domiciliul în Com. Feldru, sat Feldru, nr. 259, jud. Bistrița-Năsăud, posesor al Cărții de Identitate seria XB nr. 272622 eliberată de SPCLEP Năsăud la data de 06.03.2009, **CNP 1580611062955** - **în calitate de primar al Comunei Feldru, împuternicit în baza Hotărârii nr. 77 din data de 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru** - a intervenit următorul contract de vânzare: -----

----- **Subsemnata vânzătoare Ruști Lucreția, vindem Comunei Feldru, prin primarul Tiolan Grigore, întreg imobilul teren înscris în cartea funciară nr. 28042 Feldru, Adresa: jud. Bistrița-Năsăud, nr. cadastral 28042 - constând din drum în extravilan în suprafață de 555 mp, înscris sub A1 – bunul propriu al subsemnatei vânzătoare Ruști Lucreția, născută Burduhos, văduvă, în cartea funciară fiind întabulată sub B2.1, cu titlu întreținere bun propriu, în baza Contractului de întreținere viageră aut. sub nr: 616 din data de 19.03.2002 de BNP Ceuca Ioan, conform înch. 421/16.01.2017 cf, urmând ca imobilul teren descris mai sus care face obiectul prezentului contract, să fie înscris ca bun aparținând domeniului public al Comunei Feldru, conform mențiunilor din Hotărârea Consiliului local al comunei Feldru nr. 77 din 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru.** -----

----- Prețul total de vânzare al imobilului înstrăinat este de 7.188 Euro (șaptemiiunasutăoptzecișioptEuro), echivalentul sumei de 32.800 lei (treizecișidouămiioptsutelei) la cursul BNR al zilei de 04.08.2017 de 4,5634 lei / 1 euro, potrivit mențiunilor din Hotărârea nr. 77 din 26.11.2017 a Consiliului Local al Comunei Feldru și Raportului de evaluare întocmit de SC Arhicris SRL, preț pe care subsemnata vânzătoare, l-am încasat în întregime, anterior încheierii prezentului act, respectiv la data de 08.12.2017 în lei prin transfer bancar din contul având cod IBAN: RO09TREZ24A875000710130X deschis la Trezoreria Statului pe numele Comunei Feldru, după cum urmează: -----

- **suma de 32.800 lei (treizecișidouămiioptsutelei) în contul subsemnatei Rusti Lucreția, având Cod IBAN: RO17CECEBN1108RON0278447 deschis la CEC Bank SA, potrivit mențiunilor din Ordinul de plată nr. 1064 din 08.12.2017 emis de M.F.P. - Trezoreria Năsăud – Nr. 5;** -----

----- Predarea în posesie s-a făcut anterior încheierii prezentului act și consimțim la întabularea în cf. a imobilului înstrăinat, liber de orice sarcini și condiții pe numele cumpărătoarei, Comuna Feldru, **ca bun aparținând domeniului public al Comunei Feldru, conform mențiunilor din Hotărârea Consiliului Local al comunei Feldru nr. 77 din 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru.** Părțile contractante declarăm pe proprie răspundere și cunoscând dispozițiile Codului penal privitoare la falsul în declarații că



prețul de vânzare este cel real și am luat cunoștință de legislația în vigoare privind taxele și impozitele pentru activitatea notarială, precum și de dispozițiile Legii privind evaziunea fiscală, în sensul că prețul declarat mai sus este real, nu există un alt act ascuns încheiat între noi. -----

----- Subsemnata vânzătoare, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, declarăm că bunul imobil care face obiectul prezentului contract, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, servituți și urmăriri de nicio natură, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, imobilul vândut nu este urmărit de creditorii pentru datorii, nu este afectat de litigii, nu a făcut obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare în favoarea unei alte persoane, prin act autentic sau sub semnătură privată, menționăm că a fost stăpânit în mod continuu și netulburat de subsemnații și de autorii noștri, înțelegem să garantăm pe cumpărătoare împotriva oricărui risc de evicțiune conform art. 1695 Cod civil și vicii ascunse, conform art. 1707 Cod civil, precizăm că taxele și impozitele sunt achitate la zi conform Certificatului fiscal nr. 13149 din 11.12.2017 eliberat de Primaria Comunei Feldru. -----

----- **Subsemnatul reprezentant al cumpărătoarei, am cumpărat de la numiții vânzători, imobilul descris mai sus, pentru prețul și potrivit cu toate clauzele din acest act, am achitat prețul de cumpărare, prin transfer bancar așa cum s-a menționat mai sus, predarea în posesie s-a făcut anterior încheierii prezentului act, am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului cumpărat și înțeleg să dobândesc pe riscul meu, ca bun aparținând domeniului public al Comunei Feldru conform mențiunilor din Hotărârea Consiliului Local al comunei Feldru nr. 77 din 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru.**

----- Subsemnatul reprezentant al cumpărătoarei, declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului cumpărat, îmi este cunoscut faptul că terenul înscris în CF 28042 Feldru cu nr. cad. 28042 este situat în extravilanul localității Feldru și cunosc faptul că nu este necesară îndeplinirea procedurii prevăzută de Legea 17/2014 privind terenul agricol situat în extravilan, întrucât terenul descris mai sus are categoria de folosință drum și înțeleg să îl dobândesc pe riscul meu ca bun aparținând domeniului public al Comunei Feldru. -----

----- Subsemnata vânzătoare, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la declarațiile nesincere declar că dețin un titlu de proprietate valabil și opozabil asupra imobilului și prin urmare sunt proprietară de drept al acestuia și nu există nicio situație de drept sau de fapt care să poată afecta validitatea acestui titlu, actele juridice prin care s-a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului de către vânzătoare, ca și documentele anterioare pe care acestea se bazează au fost încheiate în deplină conformitate cu legile în vigoare și nu există nici un temei legal pentru nulitatea relativă sau absolută care ar putea afecta oricare dintre aceste documente și care ar putea duce la anularea sau la o concluzie referitoare la nulitatea absolută sau relativă a acestor documente în conformitate cu cele de mai sus, dobândirea imobilului, pe tot parcursul lanțului de transfer al dreptului de proprietate, a avut loc cu respectarea tuturor dispozițiilor legale relevante și nu a fost contestată până la data semnării, pentru nici un motiv. -----

----- De asemenea, subsemnata vânzătoare, pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la declarațiile nesincere declar că imobilul nu este înafara circuitului civil și nu constituie, în totalitate sau parțial, obiectul niciunei proceduri de declarare de utilitate publică, premergătoare exproprierii, sau de interes public, care ar putea avea ca efect diminuarea suprafeței imobilului sau crearea de orice fel de sarcini asupra acestuia și nu face obiectul niciunei proceduri de executare silită, imobilul nu se află sub jurisdicția nici unei legi aplicabile referitoare la protecția patrimoniului național, arhitectural sau cultural și nu este declarat, conform legislației aplicabile, zonă istorică protejată, zonă de interes arheologic sau rezervație naturală din punct de vedere al faunei sau florei. -----





----- Subsemnata vânzătoare Ruști Lucreția, declar că sunt văduvă, nerecăsătorită și precizez că imobilul este bunul meu propriu, dobândit cu titlu întreținere, așa cum s-a menționat mai sus.-----

----- Subsemnatele părți contractante declarăm pe proprie răspundere ca ni s-au adus la cunoștință dispozițiile legale privitoare la evaziunea fiscală potrivit cărora declararea unei valori nereale care atrage după sine nulitatea contractului de față și prețul imobilului vândut, declarat în cuprinsul prezentului act este cel real. -----

----- Subsemnatele părți contractante declarăm că, notarul public ne-a adus la cunoștință, obligația legală de a depune prezentul contract la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Năsăud. -----

----- Subsemnatele părți contractante declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal conținutul acestuia, notarul public, ne-a explicat conținutul și consecințele ce rezultă din el, constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care vom proceda la semnarea mai jos a actului. -----

----- Documentele care au stat la baza încheierii prezentul contract sunt: extras CF de autentificare nr. 16560 din 05.12.2017 pt. CF nr. 28042 Feldru eliberat de BCPI Năsăud la data de 07.12.2017, Certificatul de Atestare Fiscală nr. 13149 din 11.12.2017 eliberat de Primaria Comunei Feldru, Hotărârea Consiliului comunei Feldru nr. 77 din 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru, Actul notarial au. sub nr. 616/2002 de BNP Ceuca Ioan, Ordinul de plată nr. 1064 din 08.12.2017 emis de M.F.P. - Trezoreria Năsăud – Nr. 5, Raportul de evaluare realizat de executant SC ARHICRIS SRL reprezentat de arh. Cristina Olariu, actele de stare civilă și actele de identitate ale părților contractante. -----

----- Taxele ocazionate cu perfectarea contractului de față sunt în sarcina cumpărătoarei reprezentată. -----

----- Tehnoredactat și autentificat de către SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ ANI & BILAN din Năsăud, în 1 (un) exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) duplicat pentru BCPI Năsăud și 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților, azi data autentificării prezentului înscris. -----

**vânzătoare,**

**S.S. RUȘTI LUCREȚIA**

**cumpărătoare ,**

**COMUNA FELDRU**

*prin, CONSILIUL LOCAL FELDRU*

*prin primar,*

**S.S. ȚIOLAN GRIGORE**

**Urmează autentificarea !**





ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ ANI & BILAN  
Licența de funcționare nr. 135/3525/04.05.2015  
Sediul NĂSĂUD, PIAȚA UNIRII, NR. 12  
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4107**  
**Anul 2017 luna decembrie ziua 11**

*În fața mea, BILAN IOANA-TEODORA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:*

**1. RUȘTI LUCRETIA**, cetățean român, domiciliată în comuna Feldru, sat Feldru, nr. 697, jud. Bistrița-Năsăud, identificată prin Cartea de Identitate seria XB nr. 526148 eliberată de SPCLEP Năsăud la data de 21.09.2016, **CNP 2580823062963**, în nume propriu -----  
**2. TIOLAN GRIGORE**, cetățean român cu domiciliul în Com. Feldru, sat Feldru, nr. 259, jud. Bistrița-Năsăud, identificat prin Cartea de Identitate seria XB nr. 272622 eliberată de SPCLEP Năsăud la data de 06.03.2009, **CNP 1580611062955**, în numele **COMUNEI FELDRU**, cu sediul în comuna Feldru, str. Vasile Nașcu, nr. 186, jud. Bistrița-Năsăud, având **CUI 4427048 - în calitate de primar al Comunei Feldru, împuternicit în baza Hotărârii nr. 77 din data de 26.11.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Feldru,**  
*care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele 0 anexe.*

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,**  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat înscrierea în CF. a prezentului act cu suma de **60 lei** prin chit. Seria ANCPPI\_BN nr. 5076915/11.12.2017 și care sumă se va vira în contul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru operațiunea cu cod PI 2.3.1.

S-a perceput onorariul în sumă de 625 lei + 118,75 lei TVA în sumă totală de 743,75 lei, cu bon fiscal nr. 05/11.12.2017.

**NOTAR PUBLIC,**  
**BILAN IOANA-TEODORA S.S.**  
**L.S.**

**Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de BILAN IOANA-TEODORA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.**

**NOTAR PUBLIC,**  
**BILAN IOANA-TEODORA**





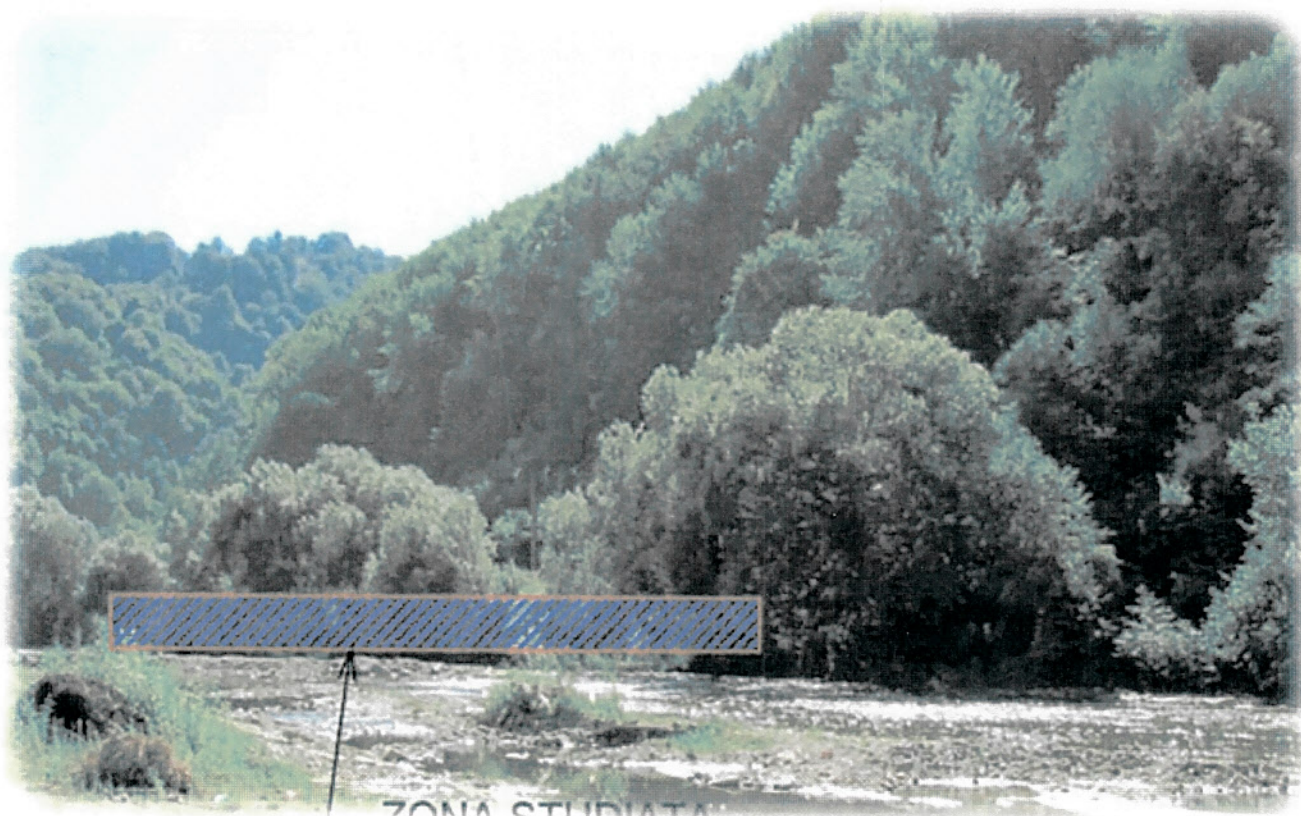
**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

# RAPORT DE EVALUARE

teren situat in localitatea Feldru, extravilan,  
comuna Feldru, jud. Bistrița Năsăud

## TEREN LIBER





**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

**Cap. 1. Generalitati**

**1.1.Sinteza faptelor**

**Obiectivul supus evaluarii:**

Teren liber cu suprafata: Steren= 555,00 mp

**Proprietarul obiectivului evaluat:**

Rusti Lucretia, loc.Feldru str. Crinilor nr697,com. Feldru, jud. Bistrita-Nasaud.

**Solicitantul si Beneficiarul raportului:**

Primaria Com. Feldru, str. Vasile Nascu nr. 186,com. Feldru, jud. Bistrita-Nasaud.

**Numar de C.F. :**28042, localitatea Feldru

**Numar cadastral:**28042;

**Denumirea localitatii:**loc. Feldru, com. Feldru, jud. Bistrita-Nasaud

**Amplasarea in cadrul localitatii:** Dealul lui Coman si Dealul Petri

**Zonificare si categoria de folosinta:** teren extravilan - pasune

**VALOAREA DE PIATA PROPRIETATE : 7.188 €, echiv a 32.800 lei**

la cursul BNR 1€ = 4,5634 leidin data 04.08.2017

**Data evaluării: 04.08.2017**

**Executant : S.C. ARHICRIS SRL reprezentata de arh. Cristina Olariu**

**Evaluator autorizat ANEVAR, legitimatia 18089/2017**



*[Handwritten signature]*





59  
**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

## 1.2.Declaratie de conformitate

### **Prin prezenta se certifica:**

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport;
- Nu am niciun interes actual sau de perspectiva in legatura cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei;
- Subsemnata sunt membru titular al Uniunii Nationale a Evaluatorilor din Romania si indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;

**arh. Cristina Olariu**

**Evaluator autorizat proprietati imobiliare, legitimatia 18089/2017**



**Obiectiv evaluat:** Teren liber loc Feldru extravilan com Feldru jud B N

## ~ CUPRINS ~

### Cap. 1. Generalitati

1.1.Sinteza faptelor	pag.2
1.2.Declaratie de conformitate	pag.3
1.3.Scopul si baza evaluarii	pag.6
1.4.Data evaluarii, data raportului, data inspectiei	pag.6
1.5. Situatia juridica	pag.6

### Cap. 2. Premisele evaluarii

2.1.Ipoteze si ipoteze speciale	pag.7
2.2.Utilizarea evaluarii	pag.8
2.3.Responsabilitatea fata de terti si conditii de nepublicare	pag.8
2.4.Valabilitatea raportului	pag.8
2.5.Moneda raportului si modalitati de plata	pag.9
2.6.Limitele evaluarii	pag.9
2.7.Surse de informatii	pag.9

### Cap. 3. Analiza preliminara a pietei imobiliare

3.1.Definitia pietei	pag.10
3.2.Identificarea pietei	pag.10
3.3.Analiza cererii	pag.12
3.4.Analiza ofertei competitive	pag.13
3.5.Analiza echilibrului	pag.14



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

#### **Cap. 4. Descrierea proprietatii imobiliare**

4.1.Date generale, repere economice, studiu de vandabilitate pag.15

4.2.Identificarea proprietatii pag.16

#### **Cap. 5. Analiza si prelucrarea datelor**

Metoda comparatiei directe pag.18

#### **Cap. 6. Opinia evaluatorului** pag.19

#### **Cap. 7. Anexe** pag.19

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

### 1.3.Scopul si baza evaluarii

Potrivit cererii Primariei Comunei Feldru, solicitantul raportului, lucrarea are ca scop determinarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare – teren liber in localitatea Feldru, com. Feldru, jud. Bistrita-Nasaud in vederea cumpararii pentru amenajarea unui drum.

Baza evaluarii prezentei lucrari este **valoarea de piata** asa cum este definita de Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017, SEV 100 – Cadru general, parag 29: “*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*”.

### 1.4.Data evaluarii

Prezenta documentatie de evaluare s-a intocmit la inceputul lunii august 2017, luand in calcul un curs al **EURO la 4,5634 lei – valabil pentru data de 4.08.2017** - data la care se raporteaza evaluarea, aceeasi cu data inspectiei, 4 august 2017. Estimarea valorii de piata a avut la baza informatiile privind nivelul preturilor din aceasta perioada.

### 1.5. Situatia juridica si suprafete

La data evaluarii proprietatea imobiliara inregistrata in Cartea funciara 28042 Feldru, nr cadastral 28042, este clara, cu dreptul de proprietate deplin, avand urmatoarele mentiuni:

**A. Partea I. Descrierea imobilului:** - teren extravilan, 555 mp, fara observatii.

**B. Partea II. Proprietari si acte** - Rusti Lucretia nascuta Burduhos, vaduva. Act notarial nr 616, din 01/01/2002 emis de NP Ceuca Ioan.

**C. Partea III. Sarcini** - Inscrisi privitoare la dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini - nu sunt referinte.



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

## Cap. 2. Premisele evaluarii

### 2.1. Ipoteze si ipoteze speciale

Lucrarea se intocmeste in urmatoarele ipoteze si ipoteze speciale:

- Se presupune ca proprietatea este utilizata fara niciun fel de ingradire, stapanita responsabil si utilizata competent;
- Asupra proprietatii inscrise in extrasul de Carte Funciara nr. 4681 a localitatii Feldru nu se noteaza inscrieri privitoare la dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile locale si republicane privind mediului inconjurator.
- Proprietate se presupune lipsita de vicii ascunse, cu ocazia examinarii in teren, evaluatorul neobservand existenta unor substante necorespunzatoare sau fenomene periculoase. In cazul in care situatia ar impune, proprietarul va angaja un expert in domeniul respectiv.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplica terenului considerat in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare.
- Evaluarea s-a facut in baza *Planului de amplasament si delimitare a imobilului sc 1:1000*, insotit de *imaginile foto realizate cu ocazia inspectiei*.
- Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise si nu exista nicio servitute.
- Inscrierile in C.F. sunt reale ;
- Atat solicitantul/beneficiarul cat si proprietarul sunt raspunzatori pentru datele furnizate evaluatorului cu privire la situatia juridica actuala a imobilului si pentru orice neconcordanță in datele furnizate cu privire la lucrari ascunse, elemente nesesizabile sau alte aspecte privitoare la proprietate, de natura sa influenteze rezultatul analizei de fata.
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipanti ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, previziuni care se pot schimba in functie de conditiile viitoare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil.
- Evaluatorii au utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-au avut la dispozitie neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorii nu aveau cunostinta.

**Ipoteze speciale - nu sunt**

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba lulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

## 2.2. Utilizarea evaluarii

Prezentul raport este efectuat la cererea solicitantului, Primaria Comunei Feldru, judetul Bistrita-Nasaud, in vederea estimarii valorii de piata.

## 2.3. Responsabilitatea fata de terti si conditii de nepublicare

Continutul acestui raport, valoarea de piata stabilita precum si celelalte elemente din el, sunt confidentiale si nu se accepta din partea evaluatorilor nicio responsabilitate pentru nicio alta persoana inafara celei precizate la pct 2.2 si in nicio alta circumstanta.

Raportul de evaluare, atat in totalitate cat si fragmentat nu va putea fi utilizat de alte persoane fizice sau juridice, decat in conditiile impuse si in scopul definit mai sus.

Nu pot fi publicate sau incluse in alte lucrari, fragmente sau raportul in intregime fara acordul scris, prealabil al evaluatorilor.

## 2.4. Valabilitatea raportului

Estimarile facute in prezentul raport raman valabile in ipotezele si conditiile limitative stabilite la pct. 2.1., atata timp cat pe piata imobiliara nu apar modificari semnificative, caz in care s-ar impune o reactualizare a lui.

La aceeasi situatie se poate ajunge si din alte cauze de natura economica, sociala, calamitati naturale etc. care pot genera efecte semnificative asupra preturilor de tranzactionare a proprietatilor imobiliare.

## 2.5. Moneda raportului si modalitati de plata

Conform cererii solicitantului, opinia finala a evaluarii (valoarea de piata a proprietatii evaluate) s-a facut in **LEI** si **EURO**. Avand in vedere ca metoda utilizata conduce la



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

determinarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat este cel publicat de BNR pentru data de 4 august 2017: **1 euro = 4,5634 lei.**

## 2.6. Limitele evaluarii

Se identifica in principal urmatorul motiv de limitare:

-cel care tine de ritmul de schimbare a elementelor in perioada elaborarii lucrarii. Lucrarea prezinta insa aspecte reale de natura tehnica, toate elementele de descriere a proprietatii incercand o redare cat mai fidela a realitatii din teren.

## 2.7. Surse de informatii

Materialele documentare care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare constau in:

- Documente primite de la solicitant: *Extras CF 28042 Feldru, nr cadastral 28042 si Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1:1000*; atasate in **Anexa 3**
- Date culese de evaluator din teren cu ocazia inspectarii proprietatii imobiliare: amplasament, vecinatati, limite de proprietate, nivelul cererii si al ofertei locale pentru acest tip de proprietate. Cu ocazia inspectiei s-au preluat si imaginile foto din **Anexa 0**.
- Lucrari de specialitate in domeniul evaluarii, acte normative – *Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017*
  - Informatii din publicatiile locale privind piata imobiliara. Date culese si sistematizate in baza evaluatorului privind nivelul cererii si al ofertei locale pentru acest tip de proprietate.
    - “*Dezvoltare rurala. Ocuparea fortei de munca in mediul rural*”- Kerekes Kinga, Cluj-Napoca, Ed. Accent 2010
    - Cursul BNR de referinta al monedei nationale.

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

## Cap. 3. Analiza preliminara a pietei imobiliare

**3.1. Definitia pietei:** *potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017 [1], SEV 100 – Cadru general,- paragraful 10, este urmatoarea: "O piață este mediul în care se tranzactioneaza bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale."*

Piata imobiliara este interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Aceasta piata este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor, avand caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente.

Piata imobiliara este foarte sensibila la situatia pietei de munca, stabilitatea veniturilor fiind influentata de unele consideratii financiare (crize financiare, nivelul economiilor, cerinte de creditare, dobanzi, durata rambursarii) sau surse financiare externe, rata somajului, raportul intre spatiile locuite de chiriasi si cele locuite de proprietari.

Piata este influentata de unele reglementari guvernamentale si locale, informatiile privind tranzactiile similare nefiind disponibile imediat, existand intotdeauna o diferenta între cerere si oferta .

### 3.2. Identificarea pietei

In vederea intelegerii contextului economic in care se situeaza estimarea valorii de piata a imobilului de evaluat in acest raport, se impune o analiza a pietei imobiliare locale in momentul de fata.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor: Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente:



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N  
CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

- numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de piață, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu reflectă întotdeauna prețul real de tranzacționare.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Cunoasterea de catre evaluator a pietei unei anumite proprietati imobiliare ajuta la alegerea criteriilor de investigare, selectare si de interpretare a comparabilitatii cu alte proprietati. Toate pietele imobiliare sunt influentate de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor care, la randul lor, sunt sub actiunea unor influente sociale, economice, guvernamentale sau chiar fizice. Valoarea relativ ridicata a proprietatilor imobiliare este foarte sensibila la schimbarea nivelului salariilor, la instabilitatea veniturilor si numarul de locuri de munca.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati. Scopul analizei pietei este de a stabili daca exista o confirmare adecvata a pietei, o proprietate cu o anumita utilizare sau daca exista evidente ale pietei pentru o utilizare propusa in viitor. Tipul proprietatii de evaluat in acest raport este teren liber situat in loc. Feldru, extravilan, com. Feldru, jud. Bistrita-Nasaud.

### 3.3. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorului. Fata de cele patru consideratii enumerate mai sus exista si o posibilitate de analiza astfel:

- dorinta fiecarui potential cumparator in a dobandi un imobil dupa necesitati si preferinte;
- posibilitatile financiare ce ar putea sustine o astfel de investitie tinand cont ca valoarea acestor tipuri de proprietati imobiliare necesita o putere mai mare de cumparare;
- proprietatile imobiliare sunt bunuri de durata indelungata , preturile sunt relativ ridicate, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului ce poate fi obtinut, dobanzile, marimea avansului , durata rambursarii.



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba lulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N  
CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

- proprietatea imobiliara este un produs durabil si ca orice investitie ar putea fi greu de vandut si are un grad redus de lichiditate, nu se vinde rapid si implica sume mari de bani iar finantarea nu se obtine imediat.

Analiza cererii se anexeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori, chiriasi) si pentru un anume tip de proprietate, analiza urmareste produsul sau serviciul final pe care il asigura proprietatea. Astfel, analiza cererii de terenuri libere va incerca sa determine cererea pentru acest tip de proprietate generata de potentialii clienti in aria pietei. Piata terenurilor libere este influentata de investitiile existente, potentiale sau in curs de derulare in zona respectiva, de populatia din zona, veniturile pe cap de locuitor si pe familie, procentul de venit disponibil (puterea de cumparare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii, rata de incetinire a vanzarilor, volumul minim de vanzari pentru si volumul existent de vanzari pe mp, procentul de cumparaturi facute de persoane din afara ariei pietei, modul de utilizare a terenurilor si directiilor de dezvoltare urbanistica, accesibilitatea (facilitati de transport si sistemul stradal) si costul transportului, factorii ce afecteaza atractivitatea zonei pentru terenuri libere.

O buna perioada dupa criza economica din 2007 cererea s-a aflat in declin, urmata de o perioada de stagnare, acum simtindu-se o usoara tendinta de crestere, pe anumite segmente ale pietei imobiliare.

Terenul supus evaluarii, aflat pe fasia ingusta de lunca de pe malul stang al raului Someș, sub liziera padurii, nu prezinta in sa un interes deosebit din acest punct de vedere. Interesul Primariei Feldru pentru el se justifica doar prin necesitatea amenajarii unui drum pe acest mal.

### 3.4. Analiza ofertei competitive

Oferta se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. In cadrul analizei competitive s-a luat in calcul inventarul de proprietati imobiliare care sunt comparabile ca si destinatie, amplasament , dotare utilitati , cu proprietatea evaluata.

Oferta competitiva a cuprins studierea si analizarea urmatoarelor factori:

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

- Cantitatea si calitatea concurentei disponibile;
- Volumul terenurilor libere aflate pe malul raului Someș;
- Disponibilitatea si pretul terenului liber;
- Proprietatile oferite curent;
- Transformarea pentru utilizari alternative;
- Conditii economice si imprejurari speciale;
- Disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii;

Disponibilitatea terenurilor libere aflate in zone rurale usor accesibile si cu interes pentru piata sunt relativ putine in zona comunei Feldru. Principalul factor care determina cresterea cererii consta in existenta din ce in ce mai putin a unor terenuri libere pentru constructia de locuinte, pe amplasamente favorabile.

### 3.5. Analiza echilibrului

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa și prețul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. In cazul pietelor imobiliare cererea si oferta sunt de cele mai multe ori in dezechilibru acest lucru fiind definit in [1] IVS Cadrul General-paragraful 14 felul urmator:

*“ Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau la asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii pe piață reacționează la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. ”*



## Cap. 4. Descrierea proprietatii imobiliare

### 4.1. Date generale, economice si studiu de vandabilitate

#### Date generale

Judetul Bistrita-Nasaud este situat in partea de nord a Romaniei, fiind incadrat de judetele Maramures in nord, Suceava in est, Mures in sud si Cluj in vest, avand o suprafata de 535.520 ha. Are in componenta 62 de unitati administrativ-teritoriale din care 1 municipiu, 3 orase, 58 comune, 235 sate. Municipiul Bistrita este resedinta de judet, si cel mai important centru economic, cultural si administrativ al judetului. Teritoriul judetului, prin pozitia sa geografica, este strabatut de drumuri de importanta deosebita pentru legaturile Transilvaniei cu Moldova si Maramuresul, dintre care cel mai cunoscut este Drumul European E 58. Principalele noduri de cale ferata din judet sunt la Beclean, Saratel si Salva.

Populatia totala a judetului la data de 20 octombrie 2011 a fost de 277.861 locuitori. Din totalul populatiei, 36,5% locuieste in mediul urban si 63,5% in mediul rural. Structura etnica a populatiei se prezinta astfel: romani (90,2%), maghiari (5,9%), tigani(3,6%), germani (0,2%) si persoane de alte nationalitati (0,1%). Populatia ocupata civila se activeaza in: agricultura - 58%, industrie - 18,8%, constructii 3,08%, comert si servicii - 7%, administratie - 2,5%, invatamant - 5%, sanatate - 3,9%, alte domenii - 8,6.

#### Repere economice

Ramurile principale ale industriei reprezentate in judet prin agenti economici sunt: metalurgia, constructiile de masini, electrotehnica, mase plastice, prelucrarea lemnului, textile, exploatare miniera, sticlaria si alimentara. Unitatile economice sunt concentrate in centrele urbane si in special in municipiul Bistrita. Dintre produsele industriale ale judetului amintim: sirmele de otel trase la rece, utilajele energetice, metalurgice si refractare, cablurile si conductorii electrici, materialele electroizolante, bateriile de acumulatori cu plumb, cheresteaua si mobilierul din lemn, produsele prelucrate din materiale plastice, sticlaria pentru menaj, etc. Sectorul primar se regaseste in judetul Bistrita- Nasaud prin exploatarile de masa lemnoasa, si materiale de constructii (produse de cariera si balastiera).

**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba lulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N  
CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

Studiu de vandabilitate

- Proprietatea analizata se afla amplasata in com. Feldru din judetul Bistrita- Nasaud.
- In imediata apropiere majoritatea locuintelor sunt de tip parter si etaj sau mansarda.
- Transport in comun : halta CFR Feldru la 200 m, statie de autobuz la 500 m.
- Tipuri de drumuri: drum national DN 17D, asfaltat, din care se desprinde un drum comunal asfaltat avand lungimea de 400 m, iar apoi o distanta de 100 m drum neamenajat spre proprietatea analizata.
- Prezenta utilitatilor: doar o linie de curent electric de medie tensiune, paralela cu lotul.
- Aspecte defavorabile: drum neamenajat pana la proprietate avand lungimea de 100 m.
- Apropiere fata de zonele de recreere:liziera padurii la 35 m si raul Somes la 10 m.
- Tipul si intensitatea traficului rutier si pietonal: redus;
- Alte aspecte: zona nepoluata, linistita, cu verdeata si potential de agrement.

4.2. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata partea de sud localitatii Feldru, la o distanta de 15 km de orasul Nasaud si 35 km distanta de municipiul Bistrita, pe malul stang al raului Somesul Mare. Pe malul drept sunt proprietati individuale cu locuinte avand regim de inaltime preponderent parter sau parter si etaj/mansarda. Localizarea imobilului este in zona Dealul lui Coman si Dealul Petri. In apropierea lotului se afla o linie electrica de medie tensiune

Terenul aferent are forma unei fasiialungite (rezultata prin dezmembrare in vederea amenajarii unei cai de acces pe malul raului), cu latimea de 4,7 m si lungimea de 118 m. Pe latura estica, sudica si vistica lotul studiat este marginit de proprietati private, iar pe cea de nord ar fi proprietate publica, taluzul raului Somesul Mare, tratat ca un drum neamenajat.

Caracteristicile fizice ale acestei parcele contureaza un teren fara denivelari si cu declivitate sub 10%, nefiind necesare lucrari de sistematizare a acestuia.

Peste rau, pe malul drept, este zona rezidentiala ce se desfasoara la nord spre calea ferata si apoi drumul national DN 17D. Pe limita sudica la 35 m se afla liziera padurii.

Inafara liniei de medie tensiune, terenul evaluat nu are acces direct la utilitati la care sa se poata racorda. Pe malul opus al raului, unde se ajunge traversand podul rutier situat la cca 100 m in amonte, sunt retele stradale de curent, apa si canalizare.



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

## Cap. 5. Analiza si prelucrarea datelor

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari si prin urmare se va urmari ipoteza terenului liber si disponibil. Totusi in anumite cazuri, evaluarea unei proprietati imobiliare poate cere ca amplasamentul sa nu fie considerat pentru cea mai buna utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existenta.

Pretul terenului reflecta relatia dintre cerere si oferta care oscileaza in jurul echilibrului, desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate. Astfel daca un anumit tip de proprietate imobiliara este foarte rar intalnit intr-o anumita zona, presiunea concurentei extrem de puternice poate duce la cresterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietatii. In orice caz, valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili echilibrul intre chirie, pret si valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata. Astfel daca cumparatorii anticipeaza ca intr-o anumita zona va fi o cerere mare pentru un anumit tip de proprietate in urmatorii 5 ani, ei ar putea fi motivati sa cumpere terenuri de acest gen.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si imbunatatirile, influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care trebuie sa le ia in seama evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, frontul la strada, topografia, localizarea, orientarea fata de vant, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt: perimetrul, nivelarea si drenajul. Existenta unor utilitati cum ar fi: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon, influenteaza utilizarea si posibilitatile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament cand este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Imbunatatirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, bransamente la utilitatile tehnico-edilitare. Imbunatatirile externe pot fi: strazile, rampele, trotuarele, canalizare si linie de utilitati ce pot fi conectate.

Pentru evaluarea terenului exista sase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare, respectiv: comparatia vanzarilor, parcelarea si dezvoltarea,

Executant: S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

repartizarea (alocarea), extractia, tehnica reziduala a terenului si capitalizarea rentei funciare (chiriei).

### 5.1. Metoda comparatiei directe

Pentru aplicarea acestei metode s-au cules date despre tranzactiile efectuate pe piata si oferte de proprietati imobiliare considerate competitive si comparabile cu cea evaluata. Desi ofertele privind aceste proprietati au fost destul de putine s-a reusit identificarea si utilizarea lor ca baza de date.

In analiza efectuata s-au studiat preturile, drepturile de proprietate, conditiile de finantare,conditiile de vanzare,zonificare, conditiile de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si cea mai buna utilizare.

Terenurile identificate ca si comparabile au fost selectate din zone relativ similare ca interes pentru piata cu proprietatea de evaluat, avand totodata parametri cat mai apropiati atat din punct de vedere ala caracteristicilor fizice cat si al dotarilor tehnico-edilitare.

Proprietatile comparabile sunt prezentate in **Anexa 1 - Oferte terenuri**. Ofertele si caracteristicile acestora au fost verificate telefonic de catre evaluator, fiind confirmate sau infirmate anumite aspecte privind criteriile de evaluare.

Sursa de informatii este [www.olx.ro](http://www.olx.ro), pentru fiecare comparabila fiind atasat link-ul corespunzator:

- Comparabila T1: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-sangeorz-bai-ID72Vf6.html>
- Comparabila T2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-in-salva-ID62JQu.html>
- Comparabila T3:<https://www.olx.ro/oferta/teren-1400-mp-22400-eur-ID3uzJw.html#af2493bb9e>

Prelucrarea datelor este prezentata in Anexa 2. Deoarece cea mai mica corectie procentuala bruta este la comparabila T2, valoarea unitara de referinta se ia: 12,95€/mp, rezultand o valoarea de piata pentru proprietate evaluata de :

$12,95\text{€/mp} \times 555 \text{ mp} = 7189 \text{ €}$ , echivalent a 32.808 lei la cursul de 4.5634 lei/€



**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com

### Cap. 6. Opinia evaluatorului

Cum in prezentul raport am utilizat o singura metoda de evaluare - analiza pe perechi de date din cadrul abordarii prin piata, nu este necesara o reconciliere a rezultatelor. In baza analizelor prezentate, avand in vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate in raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră valoarea de piata cea mai probabila, a terenului analizat este de (rotunjita):

**Vp = 32.800(treizecisidouamiioptsute), echivalent a 7.188 eur**

**la cursul BNR de 4,5634 lei/€din 4.08.2017**

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

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in raport;
- ⇒ valoarea se refera la plata integrala cash la data vânzării, dupa un marketing adecvat;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valoarea nu conține TVA.

### Cap. 7. Anexe

- Imagini foto ale proprietatii **Anexa 0**
- Oferte terenuri **Anexa 1**
- Grila de calcul a valorii de piata **Anexa 2**
- Doc. primite conf pct 2.7 pag 9 (Extras de CF, Plan situatie) **Anexa 3**

**Evaluator:** arh Cristina Olariu, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu leg nr 18089





**Executant:** S.C. ARHICRIS SRL, 420178 Bistrița, str Alba Iulia nr. 28, et I, ap. 3, B-N

CUI:RO30880446;Reg com: J06/688/2012; Mob:0745323460; mail: arholariucristina@gmail.com



Amplasamentul terenului evaluat

**Obiectiv evaluat:** Teren liber, loc. Feldru, extravilan, com. Feldru, jud. B.N.





Vedere in aval (spre Nasaud) a zonei in care este amplasat terenul evaluat



Vedere in amonte (spre Sangeorz-Bai) a zonei in care este amplasat terenul evaluat



Alte imagini din zona terenului evaluat:



Specializarea: EPI  
ANEVAR





ROMANIA - EVALUATORILOR AUTORIZATI  
Evaluatori autorizati  
**OLARIU CRISTINA**  
Legitimatie Nr. 18089  
Valabil 2017





ASOCIATIA ROMANA A EVALUATORILOR IMOBILIARE  
Evaluatori autorizati  
**STARIU CRISTINA**  
Legitimatie Nr. 18089  
Valabil 2017  
Specializarea: EPI  
ROMANIA



## Oferte terenuri din zone de interes comparabil pentru piata:

Anexa 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-sangeorz-bai-ID72Vf6.html>

### T1. Vând teren intravilan în Sângeorz-Băi; Pret: 15 €/mp

Sângeorz-Bai, judet Bistrita-Nasaud Aduगत la 7 august 2017, Numar anunt: 104134896; Mirecea, pe site din 2014; Tel: 0747019532



Vand 1760 mp teren intravilan pe strada Răstoci, Sângeorz-Băi.(lângă Stadion). E împărțit în două parcele a câte 730 m pătrați fiecare cu CF individual. Inf suplimentare obtinute la telefon: amplasat la cca 10 km nord est de com Feldru, într-o zona periferica in Sângeorz Bai, pe malul drept al raului Somesul Mare, la sud-est de terenul de fotbal, cu front de cca 20 m la un drum lateral secundar de 5 m latime, trafic redus; utilitati racordabile, sub 200 m: energie electrica, apa, canal; pret oferta 1500 €/ar

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-salva-ID62JQu.html>

### T2. Teren in Salva; Pret: 16,28 €/mp

Salva, judet Bistrita-Nasaud la 12:25, Aduगत la 8 august 2017, George, pe site din februarie 2015; Vizualizari: 572; Tel: 0746497059



737 mp teren în Salva pe drumul nou cu deschidere la sosea de 9 m cu utilitati apa si curet pe loc  
 Inf suplimentare: teren intravilan in com Salva, situat pe aceeasi vale la cca 19 km vest de com Feldru, amplasament la DN 17 C, utilitati: cu rent si apa adiacente, front la DN cca 9 m, zona mediana in comuna, pret oferta 12.000 EUR pret unitar 16,28 €/mp



<https://www.olx.ro/oferta/teren-1400-mp-22400-eur-ID3uzJw.html#af2493bb9e>

**T3. Teren 1400 mp 22400 eur; 16 €/mp**

Nasaud, judet Bistrita-Nasaud Aduagat la 26 aprilie 2017, Numar anunt: 51616209; Oferit de proprietar; Tel: 0740099728



Vand 14 arii teren intravilan, front de 9,10 m la iesirea din Nasaud spre Rebrisoara, vis a vis de benzinarie. Pret 22400 eur. Inf suplimentare obtinute la telefon: teren rezidential amplasat la DN 17 C zona periferica, inainte de intrare in Rebrisoara din spre oras Nasaud, la cca 10 km de com Feldru, pret oferta unitar 16 EUR /mp; utilitati: apa si energie electrica adiacente, fara canalizare.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intre-feldru-si-nepos-ID8md3B.html#4d2d453984>

**T4. Teren între Feldru și Nepos; Pret: 700 €/ar [7 €/mp]**

Feldru, judet Bistrita-Nasaud; Ghita, pe site din dec 2016; Tel: 0754478265; Vizualizari: 716



Vând teren între Nepos și Feldru care are 9 ari! Mai multe detalii la telefon! Prețul este pe arie!  
Teren extravilan, in zona DN17D, fara utilitati.





Evaluarea teren din CF 28084 Feldru		Anexa 2					
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila T1		Comparabila T2		Comparabila T3	
Identificare	CF 28084 com Feldru	Singeorz-Bai		Salva		Rebrisoara	
data	prezent	Aug-17		Aug-17		26 aprilie 2017	
Suprafața	555 m.p.	1,760 m.p.		737 m.p.		1,400 m.p.	
<b>Preț vânzare total</b>		<b>26,400 €</b>		<b>5,913 €</b>		<b>22,400 €</b>	
<b>Prețul de vânzare unitar</b>		<b>15.00 €/mp</b>		<b>16.28 €/mp</b>		<b>16.00 €/mp</b>	
<b>Tip comparabilă</b>		oferta		oferta		oferta	
<i>Negociere / interviu</i>		2,600 €		600 €		2,240 €	
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-10%	-1.48 €	-10%	-1.65 €	-10%	-1.60 €
<b>Preț de vânzare corectat (ajustat)</b>		<b>13.52 €</b>		<b>14.63 €</b>		<b>14.40 €</b>	
<b>1 Drepturi de proprietate transmise</b>	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.52 €/mp</b>		<b>14.63 €/mp</b>		<b>14.40 €/mp</b>	
<b>2 Restricții legale - coeficienti urbanistici</b>	medii	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.52 €/mp</b>		<b>14.63 €/mp</b>		<b>14.40 €/mp</b>	
<b>3 Condiții de finanțare</b>	Numerar	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.52 €/mp</b>		<b>14.63 €/mp</b>		<b>14.40 €/mp</b>	
<b>4 Condiții de vânzare</b>	Tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.52 €/mp</b>		<b>14.63 €/mp</b>		<b>14.40 €/mp</b>	
<b>5 Condiții ale pieței (timpul)</b>	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0%	0.0 €	0%	0.0 €	3%	0.4 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.52 €/mp</b>		<b>14.63 €/mp</b>		<b>14.83 €/mp</b>	
<b>6 Localizare</b>	Localitatea Feldru	Singeorz-Bai		Salva		Rebrisoara	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-5.0%	-0.68 €	-3.0%	-0.44 €	-3.0%	-0.44 €
Preț corectat (ajustat)		<b>12.84 €/mp</b>		<b>14.19 €/mp</b>		<b>14.39 €/mp</b>	
<b>7 Caracteristici fizice</b>							
<b>a Mărime (dimensiune) și formă</b>	555 m.p.	1760mp / regulata		737mp / regulata		1400mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		8.0%	1.0 €	4.0%	0.6 €	7.0%	1.0 €
<b>b Front stradal - deschidere la fațadă</b>	118 m	~ 20 ml		~ 9 ml		~ 9 ml	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
<b>c Topografie</b>							
	plan si orizontal	plan si orizontal		plan si orizontal		plan si orizontal	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
<b>d Eliberare teren (construcții demolabile)</b>	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat) caracteristici fizice		<b>13.87 €/mp</b>		<b>14.76 €/mp</b>		<b>15.39 €/mp</b>	
<b>8 Utilități (en el/apa/canal/gaz/alte)</b>	in zona la dist > 100 m	similar		curent si apa adiacent		curent si apa fara canalizare	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		-€ 500.0		€ 0.0	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	-4.6%	-0.68 €	0.0%	0.00 €
Preț corectat (ajustat)		<b>13.87 €/mp</b>		<b>14.08 €/mp</b>		<b>15.39 €/mp</b>	
<b>9 Zonarea - destinația legală permisă</b>	extravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-8.0%	-1.1 €	-8.0%	-1.1 €	-8.0%	-1.2 €
Preț corectat (ajustat)		<b>12.76 €/mp</b>		<b>12.95 €/mp</b>		<b>14.16 €/mp</b>	
<b>10 Cea mai bună utilizare</b>	rezidentiala	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat (ajustat)		<b>12.76 €/mp</b>		<b>12.95 €/mp</b>		<b>14.16 €/mp</b>	
Corecție netă		-8%	-0.8 €	-11%	-1.68 €	-2%	-0.237 €
Corecție totală brută		€ 2.81		€ 2.81		€ 3.12	
<b>Corecție brută procentuala</b>		<b>21%</b>		<b>19%</b>		<b>22%</b>	
Suprafața	555 m.p.	Opinie unitara		<b>12.95 €/mp</b>			
<b>Valoare estimată</b>	<b>7,189 €</b>	echivalent a		<b>32,808 lei</b>			
Curs valutar folosit 1 euro =	4.5634 lei	la data de		4-Aug-17			





## Continuarea Anexei 2

**Explicarea ajustarilor:**

Au fost aplicate atat corectii cantitative cat si calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat preturile de oferta la comparabile cu 10% avand in vedere ca la vanzare acestea scad in cadrul negocierii in medie cu acest procent.	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral
<b>Restricții legale - coeficienti urbanistici</b>	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
<b>Condiții de finanțare</b>	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
<b>Condiții de vânzare</b>	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
<b>Condiții ale pieței (timpul)</b>	Nu au fost necesare ajustari, neexistand diferente semnificative intre datele de publicare a ofertelor
<b>Localizare</b>	Ajustare de -5% la T1 datorita amplas. mai avantajos (in oras), iar la T2 si T3 de -3 % deoarece sunt amplasate la DN si mai apropape de orasul Nasaud, de unde un interes mai mare pe piata.
<b>Caracteristici fizice</b>	
<b>Mărime ( dimensiune) și formă</b>	Am aplicat ajustari de 8, 4 si 7% deoarece comparabilele au suprafata proportional mai mare fata de terenul evaluat (cu cat suprafata-i mai mare terenul se vinde mai greu).
<b>Front stradal - deschidere la fațadă</b>	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate terenurile au latimi corespunzatoare suprafetelor.
<b>Topografie</b>	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate terenurile au suprafetele plane si relativ horizontale .
<b>Eliberare teren (construcții demolabile)</b>	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate terenurile sunt libere la data analizei.
<b>Utilitati</b>	Avand in vedere ca T2 are cele 2 utilitati la gard (dar fara canalizare) am aplicat o ajustare de 500
<b>Zonarea - destinația legală permisă</b>	Am aplicat o ajustare de -8% la toate comparabilele deoarece sunt in intravilan fata de terenul evaluat care este extravilan, la limita cu intravilanul.
<b>Cea mai bună utilizare</b>	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate au aceeasi cea mai buna utilizare: rezidentiala
<b>Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)</b>	







10005261257

Carte Funciară Nr. 28042 Comuna/Oraș/Municipiu: Feldru


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	421
Ziua	16
Luna	01
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Nasaud**
**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28042	555	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>421 / 16/01/2017</b>		
Act Notarial nr. 616, din 01/01/2002 emis de BNP CEUCA IOAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-intretinere bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>RUȘTI LUCREȚIA</b> , nascuta Burduhos, vaduva <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CFE 27887 inscrisa prin inch. 611/2002</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

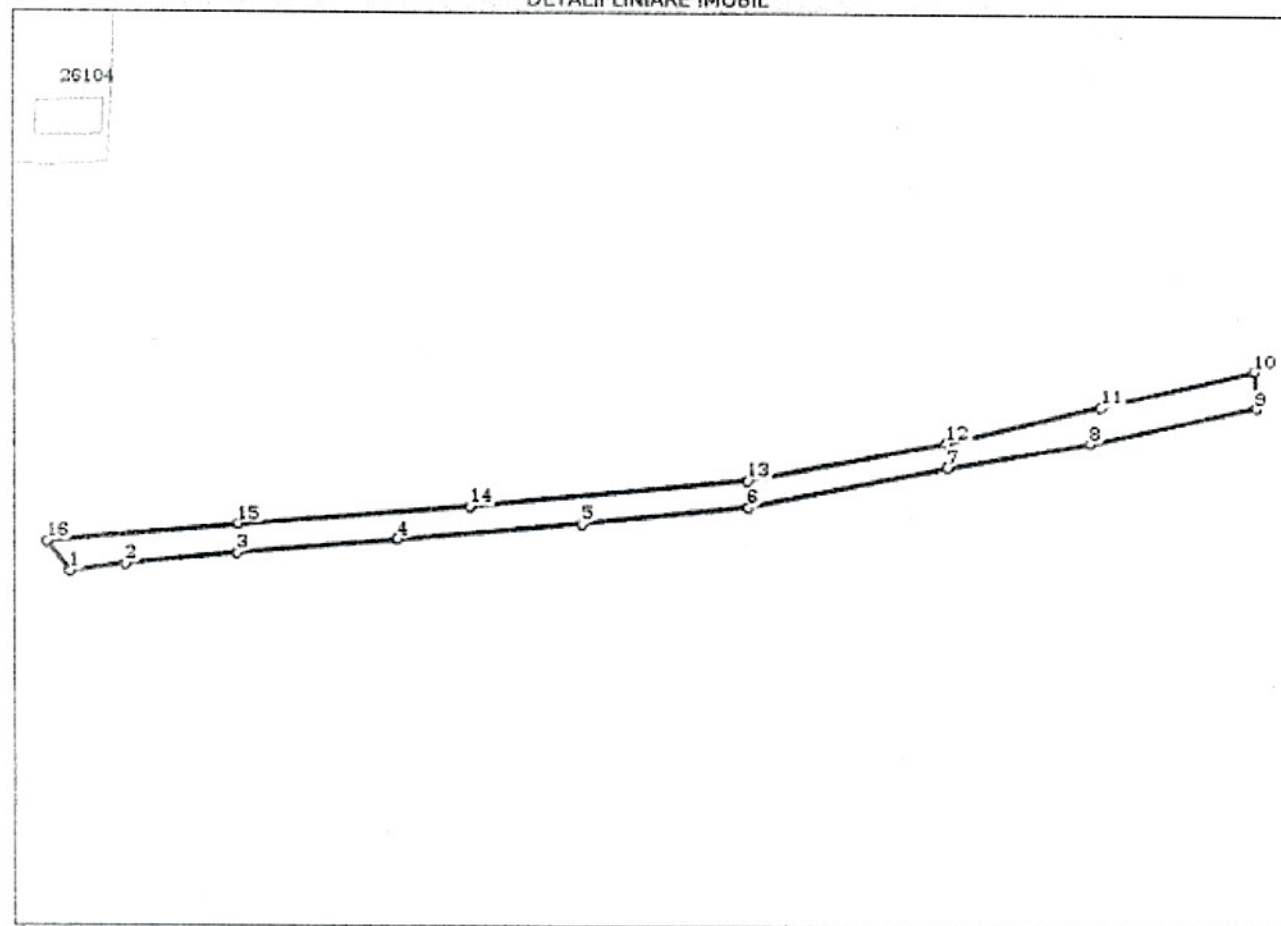


Carte Funciară Nr. 28042 Comuna/Oraș/Municipiu: Feldru

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28042	555	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	555	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.293
2	3	14.295
3	4	20.261
4	5	23.617
5	6	21.077
6	7	25.609
7	8	18.168
8	9	21.394

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	4.707
10	11	19.88
11	12	19.907
12	13	25.514
13	14	35.414
14	15	29.369
15	16	24.655
16	1	4.868

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.3024059/16-01-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 251M.

Data soluționării,  
09-02-2017

Data eliberării,  
*[Signature]*

Asistent Registrator,  
ANA NAGY

*[Signature]*  
(parafa și semnătura)



Referent,

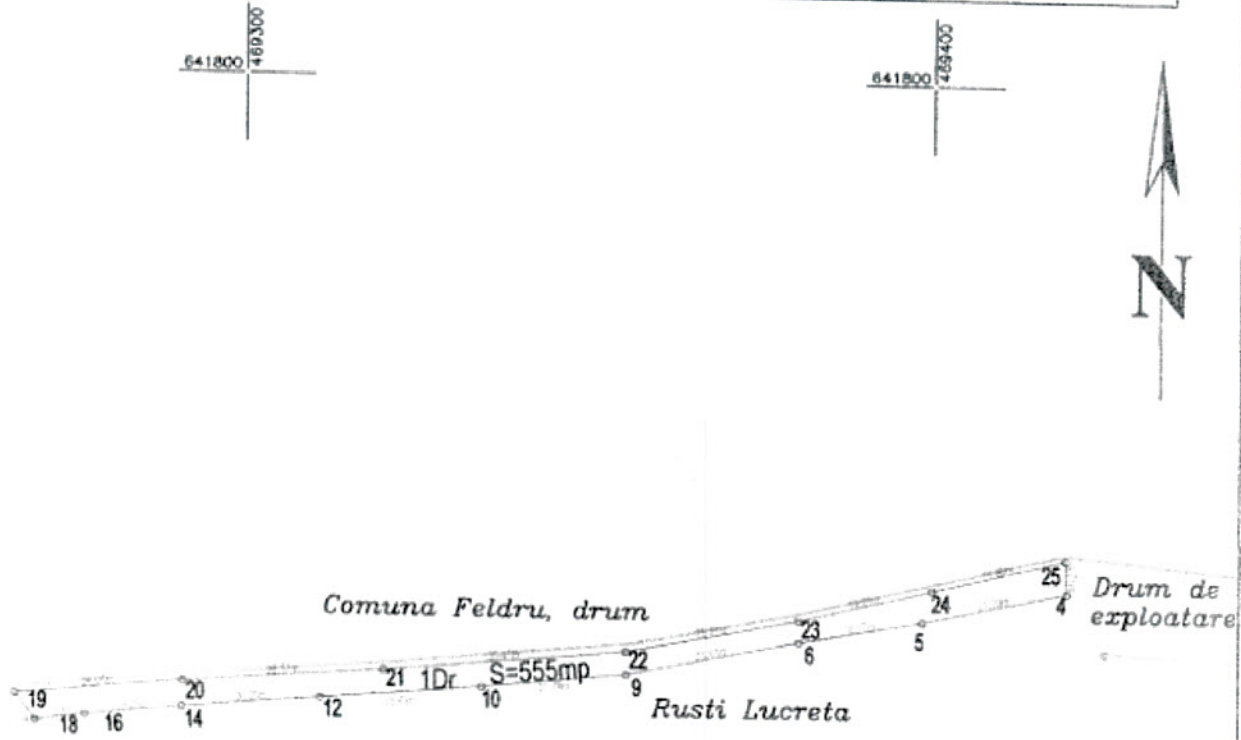
*[Signature]*  
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:1000

Nr cadastral 28042	Suprafata masurata a imobilului (mp) 555 mp	Adresa imobilului Extravilan FELDRU
Nr Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) FELDRU	



Drum de exploatare

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Dr	555	Neimprejnuat
<b>Total</b>		<b>555</b>	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
<b>Total</b>			

Suprafata total masurata a imobilului = 555 mp  
Suprafata din act = 555 mp

Executant: FELDRU Adrian Florin  
 Confirm executarea masurarilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale, si corespondenta acestora cu realitatea de teren  
 Semnatura si stampila

Inspector:  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
 Semnatura si paraf  
 Nume si prenume: LUPRAN FLAVIU ADRIAN  
 Data: