

## RAPORT DE EVALUARE

*pentru*  
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
„Cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp”



### LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420016

### BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

### DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

### ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

**Data evaluării:** 08.02.2025

**Ref.** 10/07.02.2025

**Data raportului:** 10.02.2025

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

## ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 420016.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025.

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

În opinia noastră, Valoarea de Piață a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EURO și LEI la data evaluării (08.02.2025), a fost estimată ca fiind:

**264.200 Euro**, echivalent **1.314.844 Lei** (suprafața totală de teren)

**112.727 Euro**, echivalent **561.008 Lei** (cota de 349/818 din 818 mp)

**323 Euro /mp**, echivalent **1.607,47 Lei/mp**

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

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

Cu stimă,  
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat  
Cristian-Daniel Ionescu



## CUPRINS

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Alte abordări .....22

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....30

ANEXE .....32



## Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 08.02.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	- „Cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 420016. La solicitarea clientului, în cadrul raportului de evaluare va fi determinată valoarea de piață a terenului considerat liber.	
	<b>Proprietar</b>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	<b>Adresa proprietății</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bistrița, județul Bistrița Năsăud</li><li>▪ Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420016</li></ul>

**Inspekția proprietății** a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului, Dl. Marina Vasile.

**Scopul** pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este **stabilirea despăgubirilor în caz de expropriere** pentru proprietatea imobiliară subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății.

### Observații:

Pe terenul subiect este edificată o construcție tip casă de locuit în regim de înălțime Parter, construcție aflată în proprietatea Statului Român. Această construcție nu face obiectul exproprierii iar terenul va fi evaluat în ipoteza liber de construcții.

### Ipoteze speciale:

- nu sunt.

### Descrierea proprietății

„Cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 420016. Întrucât proprietatea evaluată este o cotă indiviză, va fi determinată valoarea întregii suprafețe de teren, respectiv valoarea pe mp, ulterior fiind atribuită valoarea în concordanță cu cota de teren avută în proprietate.

### Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare, prezentată în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării (Cota de 349/818):

<b>Abordare</b>	<b>Valoare €</b>	<b>Valoare LEI</b>
- prin piață	112.727	561.008
- prin metoda reziduală	106.620	530.615

Valoare fără T.V.A.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

### Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății imobiliare (Cota de 349/818), în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 08.02.2025 a fost estimată ca fiind:

**112.727 Euro (561.008 Lei)**

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **08.02.2025 este 1€ = 4,9767 LEI**

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

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

Evaluator autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel



## Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 08.02.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel



## CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat, Ionescu Cristian-Daniel, legitimație nr. 13363/2025.

### Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

### Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este stabilirea despăgubirilor în caz de expropriere pentru proprietatea imobiliară subiect.

### Tipul valorii

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

### Baza evaluării

**Valoarea echitabilă** este definită în SEV 100 – Cadrul general , astfel:

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

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

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

Valoarea de piață se aplică proprietății considerată din teren liber, construcția existentă pe teren fiind în proprietatea Statului Român.

## Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

### Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- „Cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 420016.

**Adresa proprietății:** mun. Bistrita, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420016.

### Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui „Cotei de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp” – situat în Municipiul Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420016.

Conform extrasului de carte funciară nr. 84612 Bistrița, cota de 349/818 de sub B9 din imobilul teren intravilan în suprafață de 818 mp este deținută de soții Moruțan Florin-Ionuț și soția Moruțan Andrada.

Pe terenul în suprafață de 818 mp există și o construcție veche, de tip acasă de locuit în regim de înălțime Parter, construcție aflată în proprietatea Statului Român, aceasta nefiind luată în considerare la determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

### Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 08.02.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9767 LEI.**

### Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

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

### Modalități de plată

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

### Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 04.02.2025 – 08.02.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analiza și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

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

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

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

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

- Extras de carte funciara nr. 84612 Bistrița din 05.02.2025
- Certificat de urbanism
- Plan de amplasare a proprietății

## **Ipoteze semnificative**

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### **Ipoteze speciale semnificative**

- Nu sunt.

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

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

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

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

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat  
Ionescu Cristian-Daniel



## Descrierea raportului de evaluare

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

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

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

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

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

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



## CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 17, nr. CAD 84612, C.F. nr. 84612 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420016 și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip teren intravilan cu o construcție de tip casă în regim de înălțime Parter dispusă în partea de nord-vest a parcelei.

La solicitarea clientului se va evalua terenul intravilan, urmând a fi determinată valoarea acestuia, respectiv valoarea per metru pătrat, putând fi astfel determinată valoarea de piață a cotei indivize de 349/818 teren, aflată în proprietatea soților Morușan Florin-Ionuț și Morușan Andrada.

Terenul subiect este plan, are o formă aproximativ dreptunghiulară cu o deschidere de 10,5 m la drum. Laturile lungi ale terenului sunt mărginite de către două construcții din cărămidă, una aparținând Muzeului Județean Bistrița-Năsăud și una unor persoane particulare.

Accesul se face din drum asfaltat, str. General Grigore Bălan.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

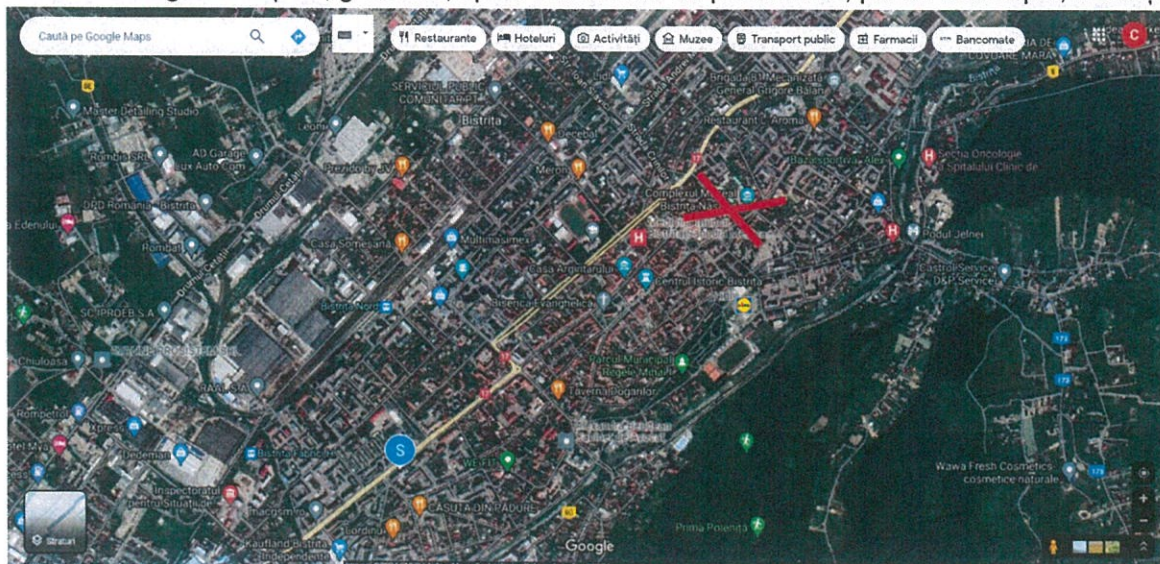
### Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Proprietatea subiect este amplasată semicentral, pe str. General Grigore Bălan, lângă Muzeul Județean Bistrița-Năsăud.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind străbătută de mijloace de transport locale, stația de autobuz fiind dispusă la aproximativ 100 m de proprietate, pe str. General Grigore Bălan.

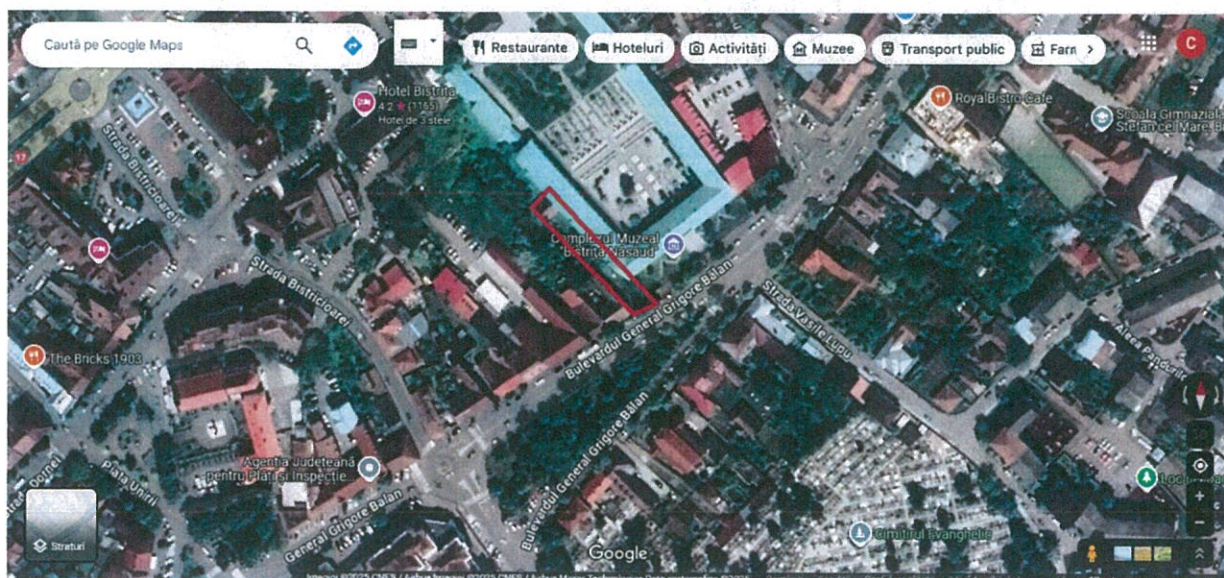
Zona este compusă în principal din construcții vechi, de tip casă cu regim de înălțime P, P+E și P+2E, multe dintre acestea fiind construite la începutul sec. XX. Pe lângă construcțiile vechi, există în zonă și unele construcții rezidențiale noi.

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





## Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)



Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în apropiere de centrul orașului, la aprox. 600 m de Piața Centrală. Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, compusă în principal din construcții vechi, de tip casă cu regim de înălțime P, P+E și P+2E, multe dintre acestea fiind construite la începutul sec. XX. Pe lângă construcțiile vechi, există în zonă și unele construcții rezidențiale noi. Zona este una complet dezvoltată.
Acces	Arterele principale: str. General Grigore Bălan Artere secundare: Str. Petre Ispirescu Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 450 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 300 m; Unități medicale: Spitalul Județean de Urgență Bistrița-Năsăud - str. Avram Iancu (650 m) Piață, unități comerciale: Piața Decebal la 950 m, Supermarket Lidl (400 m) Bănci: la 200 m (Banca Transilvania). Instituții de cult: biserici suficiente Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri rezidențiale, în concordanță cu construcțiile existente în imediata apropiere. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	În zona de amplasare a terenului există construcții în regim de înălțime P, P+E și P+2E. Suprafața de teren de 818 mp ar permite o dezvoltare în ipoteza de teren liber, în conformitate cu reglementările de urbanism din zonă, respectiv construcție P+E.



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

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

**Concluzie privind zona de amplasare**

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

**Descrierea construcțiilor și amenajărilor**

Construcția existent pe terenul subiect nu face obiectul prezentului raport de evaluare, terenul va fi evaluat în ipoteza liber de construcții.

Utilități: terenul beneficiază de utilități complete pe amplasament, respectiv curent electric, gaz metan, apă și canalizare fin rețelele municipiului.

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

Conform actelor puse la dispoziție, proprietar al terenului subiect este Statul Român (cota de 469/818), respectiv soții Morușan Florin-Ionuț și soția Morușan Andrada (cota de 349/818).

**Date privind impozitele și valorile de impozitare**

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

27

### **CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI**

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

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

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

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

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

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

#### **Oferta competitivă**

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

#### **Analiza cererii**

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

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

#### **Echilibrul pieței**

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

#### **Nivelul prețurilor**

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

## Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Formă	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	851	intravilan / teren liber	complete	P+2E	323.0	290.7	10%	-5%	0%	305	184 - 342 euro/mp	<a href="https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv">https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv</a>
2	505	intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-15%	-5%	0%	342		<a href="https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv">https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv</a>
3	850	intravilan / teren liber	complete	P+2E	376.0	338.4	0%	-5%	0%	321		<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-850-mp-zona-centrala-15590370.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-850-mp-zona-centrala-15590370.html</a>
4	1,350	intravilan / teren liber	complete	P+2E	301.0	301.0	0%	0%	0%	301		plată
5	636	intravilan / teren liber	complete	P+2E	220.0	198.0	0%	-5%	0%	188		<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-opportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-opportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html</a>
6	530	intravilan / teren liber	complete	P+2E	254.7	229.2	0%	-5%	0%	218		<a href="https://lajumate.ro/teren-5-ari-ultracentral-535-mp-zona-crvivu-15543679.html">https://lajumate.ro/teren-5-ari-ultracentral-535-mp-zona-crvivu-15543679.html</a>
7	917	intravilan / teren liber	complete	P+2E	163.6	147.2	20%	-5%	10%	184		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-in-bistrita-util-pentru-construcii/8172g49d46fi79dfe14efdd5dff525i9.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-in-bistrita-util-pentru-construcii/8172g49d46fi79dfe14efdd5dff525i9.html</a>
8	254	intravilan / teren liber	complete	P+2E	315.0	283.5	0%	-5%	0%	269		<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-IDzZce.html">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-IDzZce.html</a>

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

### Previziuni

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

## CAP. 4 ANALIZA DATELOR

### Abordări în evaluare

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

### Estimarea valorii de piață a proprietății

Conform solicitării clientului, bazat pe situația de fapt - teren cu o configurație de drum, valoarea determinată în prezentul raport de evaluare va fi valoarea de piață / mp a terenului.

*Valoarea de piață – conform SEV 100 Cadru general: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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".*

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

În conformitate cu tipul de valoare solicitat s-a aplicat **abordarea prin piață (comparația vânzărilor)** și **abordarea prin Tehnica reziduală**.

### Abordarea prin Piață – Comparații directe

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

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

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

# Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

sens am inclus o serie de 4 proprietati comparabile cu proprietatea evaluată (comparabilele sunt prezentate în anexe):

## GRILA COMPARATII TEREN

Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren in proprietate / cota parte teren indiviza (mp)	818	851	505	850	1350
Element de comparatie Eur/mp	?	323.15	475.05	376.47	301.00
Pret cerut		275,000	239,900	320,000	406,350
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
Pret Cerut Eur/mp		% €	% €	% €	% €
tranzactie / oferta		323.15 oferta	475.05 oferta	376.47 oferta	301.00 tranzactie
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%	0%
Pret ajustat pentru negociere		290.83	427.54	338.82	301.00
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
Pret ajustat	290.83	427.54	338.82	301.00	0.00
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	290.83	427.54	338.82	301.00	0.00
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	290.83	427.54	338.82	301.00	0.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	290.83	427.54	338.82	301.00	0.00
Conditii de piata	8-Feb-2025	8-Feb-2025	8-Feb-2025	8-Feb-2025	16-Sep-2021
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	10%
	290.83	427.54	338.82	331.10	30.10
Pret ajustat pentru negociere		290.83	427.54	338.82	331.10
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	Municipiul Bistrița, strada G-ral Grigore Bălan, nr. 17, județul Bistrița-Năsăud	Municipiul Bistrița, strada Toamnei, drum asfaltat, localizată inferior față de proprietatea subiect	Municipiul Bistrița, strada Petre Ispirescu, drum asfaltat, localizată superior față de proprietatea subiect	Municipiul Bistrița, strada Ștefan Octavian Iosif, stradă asfaltată, localizată similar cu proprietatea subiect	Municipiul Bistrița, strada 1 Decembrie, drum asfaltat, localizată similar cu proprietatea subiect
Ajustare	10%	29.08	-15%	-64.13	0%
	319.92	363.41	338.82	331.10	0.00
Acces	direct din strada G-ral Grigore Bălan, drum asfaltat	strada Toamnei, drum asfaltat	strada Petre Ispirescu, drum asfaltat	strada Ștefan Octavian Iosif, drum asfaltat	strada 1 Decembrie, drum asfaltat
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	319.92	363.41	338.82	331.10	0.00
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	319.92	363.41	338.82	331.10	0.00
Trafic in zona	trafic mediu	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic crescut
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	319.92	363.41	338.82	331.10	0.00
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare	0%	0.00	0%	0%	0%
	319.92	363.41	338.82	331.10	0.00
Pret ajustat pentru negociere		319.92	363.41	338.82	331.10



# Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Caracteristici fizice									
Dimensiune (arie teren)	818	851	505	850	1,350				
Ajustare		0.22%	1	-2.09%	-7.58	0.21%	1	4%	12
Forma /deschidere	Formă regulată, front de aprox. 10.50 m	Front de 24 ml / formă regulată	Front de 22 m / formă dreptunghiulară	Front de aprox. 20 ml / forma dreptunghiulară	Front de 14.66 ml / formă regulată				
Ajustare		-5%	-16	-5%	-18.17	-5%	-17	0%	0
Pret ajustat		-16	-18	-17	0				
Inclinație	plană	plană	plană	plană	plan				
Ajustare		0%	0.00	0%	0	0%	0	0%	0
Construcții neintabulate / demolabile	fără	fara	fara	fara	fara				
Ajustare		0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp				
Utilități	electricitate, apă, canalizare, gaz pe proprietate	electricitate, apă, canalizare, gaz la front	electricitate, apă, canalizare, gaz la front	electricitate, apă, canalizare, gaz la front	electricitate, apă, canalizare, gaz la front				
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0
Atractivitate pe piață	medie	medie	medie	medie	medie				
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat pentru negociere		304.63	337.66	322.61	342.84				
Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chirias	fara chirias				
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Utilizare / Urbanism	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential				
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara	fara	fara	fara	fara				
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		304.63	337.66	322.61	342.84				
Ajustare totala netea absoluta (€)		14	-90	-16	42				
Ajustare totala netea procentuala (%)		5%	-21%	-5%	14%				
Ajustare totala bruta absoluta (€)		45.78	89.89	17.66	41.84				
Ajustare totala bruta procentuala (%)		14.17%	18.92%	4.69%	13.90%				
Numar corectii		3	3	2	2				
Comparabila aleasa	3								
Valoarea propusa	€	323.00 / mp	@	818 mp	=	€	264,200.00	1,314,844 lei	

Curs BNR la data evaluării	4.9767
Data	8-Feb-25

## Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	112,727	561,008

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

### ○ Cerere / Preț tranzacționare

- S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agențiilor imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona semicentrală și centrală a orașului, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață);
- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 4 fiind vorba de o tranzacție.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

- **Corecții specifice tranzacției**
- o **Drept de proprietate transmis**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de finanțare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de vânzare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Condiții de piață**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 3;
  - S-a ajustat pozitiv cu 10% comparabila 4 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 2 ani, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona centrală a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- o **Localizare**
  - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% asupra comparabilei 1 deoarece este localizată pe strada Toamnei, în zonă cotate inferior față de zona terenului subiect;
  - S-a aplicat o ajustare negativă de 15% comparabilei 2 care este dispusă în zonă cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară;
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 3 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect.
- o **Acces**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- o **Poziție (la strada, vedere, vecini)**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Trafic în zonă**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Poluare / poluare fonica în zonă**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- o **Dimensiune (arie teren)**
  - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-150 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- o **Forma /deschidere**
  - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabilele 1, 2 și 3 deoarece au o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect care dispune de o deschidere la drum de doar 10,5 m;
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 4 care are o deschidere similară terenului subiect.
- o **Inclinație**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Construcții neintabulate / demolabile**
  - Nu au fost necesare ajustări.
- o **Utilități**
  - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- o **Atractivitate pe piață**
  - Nu au fost necesare ajustări.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

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

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabilei 3** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate

#### REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	€ 264.200 (323 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 1.314.844 (1.607,47 lei/mp)
1 euro = 4.9767 lei	

#### Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	112,727	561,008

#### Alte abordări

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

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

Abordarea Reziduala a evaluarii este utilizata atunci cand o proprietate are potential de dezvoltare sau re-dezvoltare si este necesara atunci cand exista un element de valoare latentă ce ar putea fi eliberat printr-o cheltuiala efectuata asupra proprietatii. Sumarul abordarii este prezentat mai jos:

**Valoarea de Piață a proprietății după (re)dezvoltare**  
**Minus**  
**Cheltuiala totală de dezvoltare**

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**Egal:**

**Valoarea proprietății în situația actuală**

Pentru a utiliza aceasta abordare, este necesar să decidem care este cea mai bună utilizare a terenului respectiv. Luând în considerare vecinătățile, accesul și disponibilitatea transportului în comun și a infrastructurii urbane, concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea înscrisă în fișa de descriere a fiecărei proprietăți. Pentru a estima valoarea de piață a dezvoltării am utilizat Abordarea prin Comparatii Directe în cazul proprietăților rezidențiale. Pentru calculul costului total de dezvoltare am utilizat prețuri de construcție medii practicabile pe piața construcțiilor pentru facilități similare cu schema propusă.

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

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

**Dezvoltarea viitoare a terenului evaluat a fost considerată conformă cu informațiile aferente Planul Urbanistic General al Municipiului Bistrița, adică o construcție rezidențială P+E: cu suprafața construită ( $S_c$ ) = 300,00 mp, suprafața desfășurată ( $S_d$ ) = 600,00 mp, cu precizările aferente dezvoltării permise, specificațiile de urbanism ale zonei și limitările acesteia, iar valoarea opinată este astfel valabilă în ipoteza că acești parametrii pot fi menținuți. Orice modificare a acestor parametrii vor necesita revizuirea valorii estimate.**

<b>Presupuneri Generale:</b>		Curs BNR la data	4.9767
		Data	8-Feb-2025
<u>Aria terenului</u>	<u>818.00 mp</u>		
<u>Teren gradina</u>	<u>0.00 mp</u>		
<u>Teren pentru dezvoltare</u>	<u>818.00 mp</u>		
Perioada achiziție teren - începerea construirii	1.00 luni		
Perioada timp construire (estimare)	12.00 luni		
Perioada vanzare dupa finalizarea proiectului	12.00 luni		
Total Perioada Dezvoltare	25.00 luni		
		<u>Construcție rezidențială</u>	
		<u>P+E cu suprafața</u>	
		<u>construită (<math>S_c</math>) = 300,00</u>	
		<u>mp, suprafața</u>	
		<u>desfășurată (<math>S_d</math>) = 600,00</u>	
		<u>mp</u>	

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

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

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

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

*VPD = Valoare de Piață Dezvoltare*

*Construcție = costuri de construcție*

*Taxe = Taxe și costuri de tranzacție*

*Profit = profitul pentru dezvoltatorului*

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

În vederea valorii de dezvoltare, prețul mediu aferent tranzacționării, a fost estimată Valoarea de Piață aferentă de: 1.600 euro/mp suprafață desfășurată



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Valoarea Dezvoltarii:						EURO	
Tip proprietate	Regim inaltime	Ac (mp)	Ad (mp)	Numar unitati	Ad total (mp)	Pret vanzare E / m <sup>2</sup>	Total Valoare de Piata (Euro)
comercial	P+E	300.00	600.00	1	600	1,600	960,000
amenajari exterioare spatii verzi					518	25	12,950
amenajari exterioare drumuri					0	0	0
TOTAL							972,950 €
Total Ad		600 mp					
Valoare de Piata Dezvoltare							972,950 €
Valoare de Piata Dezvoltare (Rotund)							€ 973,000
Pret vanzare mediu (Euro/mp)							€ 1,622
minus							
Costuri Executie:							
structura, finisaje, instalatii			600.00 mp x		867.17 EUR/mp =		520,300
amenajari exterioare - demolare constructie existenta			818.00 mp x		0.00 EUR/mp =		0
utilitati			818.00		0.00 EUR/mp =		0
Total Costuri Executie			600.00 mp		867 EUR/mp =		520,300
89%							
mi nu s							
Alte Costuri:							
1. Neprevazute @ spunem			1.50% din cost cotal executie		7,805		3%
Total Constructii & Neprevazute							528,105
2. Costuri profesionale:							
Studii, Arhitect, etc.@ spunem			1.00%		5,281		4%
Total Constructii, Neprevazute & Costuri Profesionale							533,386
3. Costuri Vanzare							
i) Agent		@	0.5% din Pret Vanzare		4,865		
ii) Comision inchiriere		@	0.0% din Pret Vanzare		0		
iii) Legale		@	1.0% din Pret Vanzare		9,730		
iv) Marketing		@	0.5% din Pret Vanzare		4,865		
Total Costs Vanzare							19,460
Total Constructii, Neprevazute, Profesionale & Cost Vanzare							552,846
3%							
4. Finantare (termen scurt) @ 12.0% la:							
i) Total Const. Nepr., Pro. & Costuri Vanz. ptr. 1/2 din perioada			6 luni		33,171		
Total Costuri cu Finantarea							33,171
Total Constr., Neprev., Prof., Cost Vanzare & Finantare							566,556
4%							
Total Cost Dezvoltare							586,016
Total Cost Dezvoltare (Rotund) (excl. Profitul Dezvoltatorului)							586,000
Total Cost Dezvoltare pe Mp							€ 977
Profit Dezvoltator			@	15% din Total Cost Dezvoltare		87,900	
Total Cost Dezvoltare & Profit Dezvoltator							673,900
Valoare Reziduala Teren (in			2.08 Ani		299,100		
Valoare Reziduala teren Euro/mp in			2.08 Years		365.65		
Finantare pe teren			2.08 ani la		9.0%		0.836
Valoare Teren							249,945
Valoare Teren (Rotund)							€ 249,900
Euro/mp							306 Euro/mp
							1,243,677 lei

**Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)**

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	106,620	530,615

**VALOARE BRUT DE DEZVOLTARE**

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

**COSTURI ȘI TAXELE DE CONSTRUIRE**

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

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

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

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice, utilizându-se indicii de actualizare 2024-2025.

Pașii aplicării metodei sunt :

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

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

# Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Proprietar: Primăria Municipiului BISTRIȚA  
 Data evaluării: 2/8/2025  
 Tip clădire: Construcție rezidențială P+E  
 Anul PIF: 2/8/2025  
 An modernizare: 2/8/2025  
 Regim înaltim: P+E  
 Aria construită: Ac (mp) = 300.00  
 Aria construită desfășurată: Acd (mp) = 600.00  
 Aria utilă (Ac/1.2): Ad parter (mp) = 300.00  
 Costuri înlocuire, Costuri Reconstrucție IROVAL 2010: Ad mansardă (mp) = 300.00  
 Au (mp) = 500.00

1 euro = 4.9767 lei

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Indici actualizare 2024-2025	Cost actualizat (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total finalizat (RON) incl TVA	Procent aferent grad finalizare	Cost total actual (RON) incl TVA	vol./ pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFxG	I	J=HxI	
							1.0000	0.9830				
<b>Suprastructură / Structură / Închideri perimetrale / Acoperis</b>												
1	FCBS V1	300.0	359.30	1.5196	545.98	163794.00	1.0000	0.9830	161009.50	100%	161,009.5	I/11
2	6ZPOROT24PS	300.0	626.50	2.4381	1527.50	458250.00	1.0000	0.9830	450459.75	100%	450459.75	I/19
3	6ZPOROT24EFS	300.0	599.70	2.5368	1521.30	456390.00	1.0000	0.9830	448631.37	100%	448631.37	I/23
4	INBRAMAC	360.0	585.90	1.0678	625.60	225216.00	1.0000	0.9830	221387.33	100%	221387.33	I/35
Total									1281487.95		1281487.95	
<b>Finisaj</b>												
1	FSUPFS	300.0	1253.60	2.3836	2988.10	896430.00	1.0000	0.9830	881190.69	100%	881190.69	I/35
2	FSUPFS	300.0	1253.60	2.3836	2988.10	896430.00	1.0000	0.9830	881190.69	100%	881190.69	I/35
3					0.00	0.00	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
Total									1762381.38		1762381.38	
<b>Instalații electrice</b>												
1	ELINGR	300.0	82.40	3.9102	322.20	96660.00	1.0000	0.9830	95016.78	100%	95016.78	I/37
2	ELINGR	300.0	82.40	3.9102	427.05	128113.87	1.0000	0.9830	125935.94	100%	125935.94	I/37
3					427.05	0.00	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
Total									220952.72		220952.72	
<b>Instalații încălzire</b>												
1	INCALZIRE (apa caldă)	600.0	298.10	1.6286	485.50	291300.00	1.0000	0.9830	286347.90	100%	286347.90	I/37
2	CT gaz	2.0	5000.00	1.0000	5000.00	10000.00	1.0000	1.0000	10000.00	100%	10000.00	
Total									296347.90		296347.90	
<b>Instalații sanitare</b>												
1	CAJALAWC	2.0	11366.30	1.3258	15068.90	30137.80	1.0000	0.9830	29625.46	100%	29625.46	I/37
2	DUSLAWCS	2.0	6544.00	1.9379	12681.70	25363.40	1.0000	0.9830	24932.22	100%	24932.22	I/37
3	CHINOX	2.0	1,705.5	2.7987	4773.20	9546.40	1.0000	0.9830	9384.11	100%	9384.11	I/37
Total									63941.79		63941.79	
<b>Altele</b>												
1		0 buc	0.0	0.0000	0.0000	0.0	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
2		0.0	0.0	0.0000	0.0	0.0	1.0000	0.9830	0.00	100%	0.00	
Total									0.00		0.00	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)</b>									3625111.74		3625111.74	
<b>Coeficientul de recapitulare</b>												
<b>Cheltielile indirecte</b>												
1	Proiectare		0.0%						0		0	
2	Organizare santier si Taxe		0.0%						0		0	
3	Bransament utilitati		0.0%						0		0	
Total			0.0%						0		0	
<b>Profitul antreprenorului</b>												
1	Profitul antreprenorului		0%						0		0	
Total									0		0	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)</b>									3,625,112		3,625,112	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)</b>									6,042		6,042	
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)</b>									3,046,312		3,046,312	
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)</b>									5,077		5,077	
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)</b>									612,115		612,115	



# Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Depreciere fizică								
	Suprastructură / Structură / Închideri perimetrale / Acoperis		80.00 ani					
	Finisaje, instalații, altele		40.00 ani					
	Vârstă / Vechime (ani)		0.00 ani					
	Vârstă / Vechime (ani)		0.00 ani					
Nr. Crt.	Nume	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (RON)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare rămasă (RON fara TVA)	Valoare rămasă (EURO fara TVA)
1	Închideri perimetrale /	1,281,488	0.00%	1,281,488	0%	15.00%	2,589,366	520,300
2	Finisaje	1,762,381	0.00%	1,762,381				
3	Instalații	581,242	0.00%	581,242				
4	Altele	0	0.00%	0				
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)		3,625,112		3,625,112				867 euro/mp
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)		6,042		6,042				
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)		3,046,312		3,046,312				
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)		5,077		5,077				

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

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

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

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

Durata de viață economică estimată a construcției este:

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

Prin urmare, avem următoarele depreciere fizice:

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

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

**Depreciere  
funcțională  
(%)**

0%

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

**Depreciere  
externă  
(%)**

15.00%

**Costul de înlocuire net**

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

**PROFITUL DEZVOLTATORULUI**

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

<b>Total Cost Dezvoltare (Rotund) (excl. Profitul Dezvoltatorului)</b>				<b>586,000</b>
Total Cost Dezvoltare pe Mp				€ 977
<b>Profit Dezvoltator</b>	<b>@</b>	<b>15% din Total Cost Dezvoltare</b>		<b>87,900</b>
<b>Total Cost Dezvoltare &amp; Profit Dezvoltator</b>				<b>673,900</b>
<b>Valoare Reziduala Teren (in</b>				<b>2.08 Ani</b>
				<b>299,100</b>
<b>Valoare Reziduala teren Euro/mp in</b>				<b>2.08 Years</b>
				<b>365.65</b>
Finantare pe teren	2.08	ani la	9.0%	0.836
Valoare Teren				249,945
<b>Valoare Teren (Rotund)</b>				<b>€ 249,900</b>
				<b>1,243,677 lei</b>
Euro/mp				306 Euro/mp

**Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)**

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	106,620	530,615

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

REZULTATUL METODEI

<i>Valoarea proprietății estimată prin metoda reziduală</i>	€	249.900 (306 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON	1.243.677 (1.520,39 lei/mp)
1 euro =		4.9767 lei

*Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)*

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	106,620	530,615



## CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

Rezultatele obținute în urma aplicării abordării prin piață și a tehnicii reziduale sunt următoarele:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €	Valoare Lei
1	Abordarea prin piață – Comparații directe	112.727	561.008
2	Abordarea prin venit – Tehnica reziduală	106.620	530.615

Fără T.V.A.

### Concluzii asupra valorii

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, considerăm că abordarea prin piață este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona centrală/mediană a orașului, se situează între 146 - 299 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a proprietății fiind estimată la:

**Valoare de piață proprietate subiect (cota indiviză 349/818)**

S (mp): 349/818 părți din 818 mp	Euro	Lei
	112,727	561,008

fără T.V.A.

## ANEXE

1. Extras de carte funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fișa de inspecție
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren
6. Oferte vânzare proprietăți rezidențiale

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

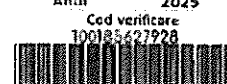


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

nr. cerere 6336  
Ziua 05  
Luna 02  
Anul 2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84612 Bistrita



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Bdul GENERAL GRIGORE BALAN, Nr. 17, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	84612	818	Teren neîmprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	84612-C1	Loc. Bistrita, Bdul GENERAL GRIGORE BALAN, Nr. 17, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:119 mp; Casa-corp B compusa din 1 camera si magazine zldite. Construcție in regim de înălțime P. Supr.const.=119 mp. Supr.const. desf.=119 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>47665 / 27/08/2019</b>	
Act Notarial nr. 3687, din 26/08/2019 emis de Bria Dumitru Alexandru;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu anterior dobandit parcelare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 469/818 1) STATUL ROMAN	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu anterior dobandit parcelare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.1
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu anterior dobandit parcelare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 349/818 1) MORUȚAN FLORIN-IONUȚ, si sotia 2) MORUTAN ANDRADA, bun comun	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

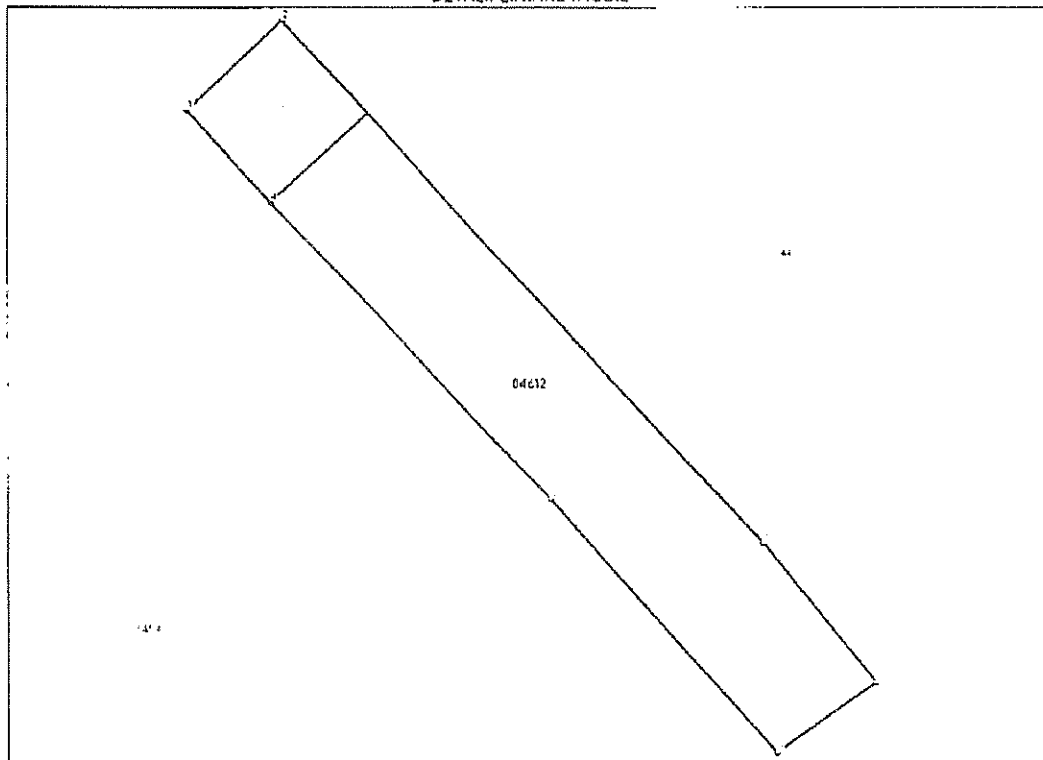
Carte Funciară Nr. 84612 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84612	818	

\* 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	curți construcții	DA	486	-	-	-	Imobilul este delimitat parțial cu gard
2	arabil	DA	332				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	84612-C1	construcții de locuințe	119	Cu acte	S. construită la sol: 119 mp. Casa-corp B compusă din 1 cameră și magazie zidită. Construcție în regim de înălțime P. Supr. const. = 119 mp. Supr. const. dest. = 119 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.605
2	3	11.227

Carta Funciară nr. 84612 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița, Anexa nr. 1 La Partea I

Page 2 of 3

# Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

Carte Funciară Nr. 84612 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	10.614
4	5	34.728
5	6	28.8
6	7	10.504
7	8	15.308
8	1	49.722

\*\* 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.

Certific ca 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-02-2025

Data eliberării,

05-02-2025

Asistent Registrator,

MIHAELA-ELENA BIGU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMANIA  
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
PRIMAR  
Nr. 88956 din 11.11.2019

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2841 din 11.11.2019

În scopul: elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației pentru construire imobil P+1E cu destinația de locuință și spațiu comercial, racordare la utilități

Ca urmare a cererii adresate de **MORUTAN ANDRADA** cu domiciliul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal ....., Intrarea Părcălabului, nr. 2, bl. ...., sc. A, et. ...., ap. 1, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrat la nr. 88956 din 11.11.2019.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal ....., Strada G-ral Grigore Bălan nr. 17, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. .... Cartea funciara nr. 84612; nr. cad/topo 84612, 84612-C1;

Plan de situație nr. 38980/15.07.2019 - vizat O.C.P.I.; Extras ortofotoplan nr. 57884/10.10.2019 - vizat O.C.P.I.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil construcție și teren în suprafață de 818 mp situate în intravilanul municipiului Bistrița, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, terenul - proprietatea în cote indivize a numiilor Morutan Florin-Ionuț, Morutan Andrada și Statul Român, construcția - proprietatea Statului Român - conform CF 84612;
- conform Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin H.C.L. nr. 73/2009, imobilul este situat în zona de protecție a ansamblului urban fortificat (S.I.R. -38), pe parcela respectivă fiind prevăzut a se realiza un acces spre obiectivul de utilitate publică - parcaj public (prevăzut în S.I.R. -35). În baza unui parteneriat între autoritățile publice și proprietarul acestora, accesul este de tip gang, parcela rămânând construibilă.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: construcție (casă - corp B) și teren (curți construcții, arabil) în suprafață de 818 mp cu acces din str. G-ral Grigore Bălan;
- destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, U.T.R.1-(CP), subzonă centrală aflată în interiorul zonei de protecție a patrimoniului construit al municipiului Bistrița - conform P.U.Z. Centru Istoric;
- zona A de impozitare;

Intocmit, Marut Carmen







**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul.

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> Inspectoratul de Poliție
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	<input checked="" type="checkbox"/> Direcția de servicii publice
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> Drumurile Naționale
<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> Acord Asociația de Locatari	<input type="checkbox"/> Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

<input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
---	---	---

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

<input type="checkbox"/> Inspectoratul Jud. în Construcții	<input checked="" type="checkbox"/> Plan vizat OCPI actualizat	<input type="checkbox"/> Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol
--	--	--

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

<input checked="" type="checkbox"/> verificador	<input checked="" type="checkbox"/> studiu geotehnic	<input checked="" type="checkbox"/> Ministerul Culturii
	<input type="checkbox"/> avizul studiu de inscriere	

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădin existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - taxă autorizare: 0.5% din valoarea de impozitare la data solicitării autorizației de construire (locuință);  
1% din valoarea devizului de lucrări (spațiu comercial);  
- timbrul arhitecturii: 0.5% din valoarea investiției;

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**Ovidiu Teodor Cretu**

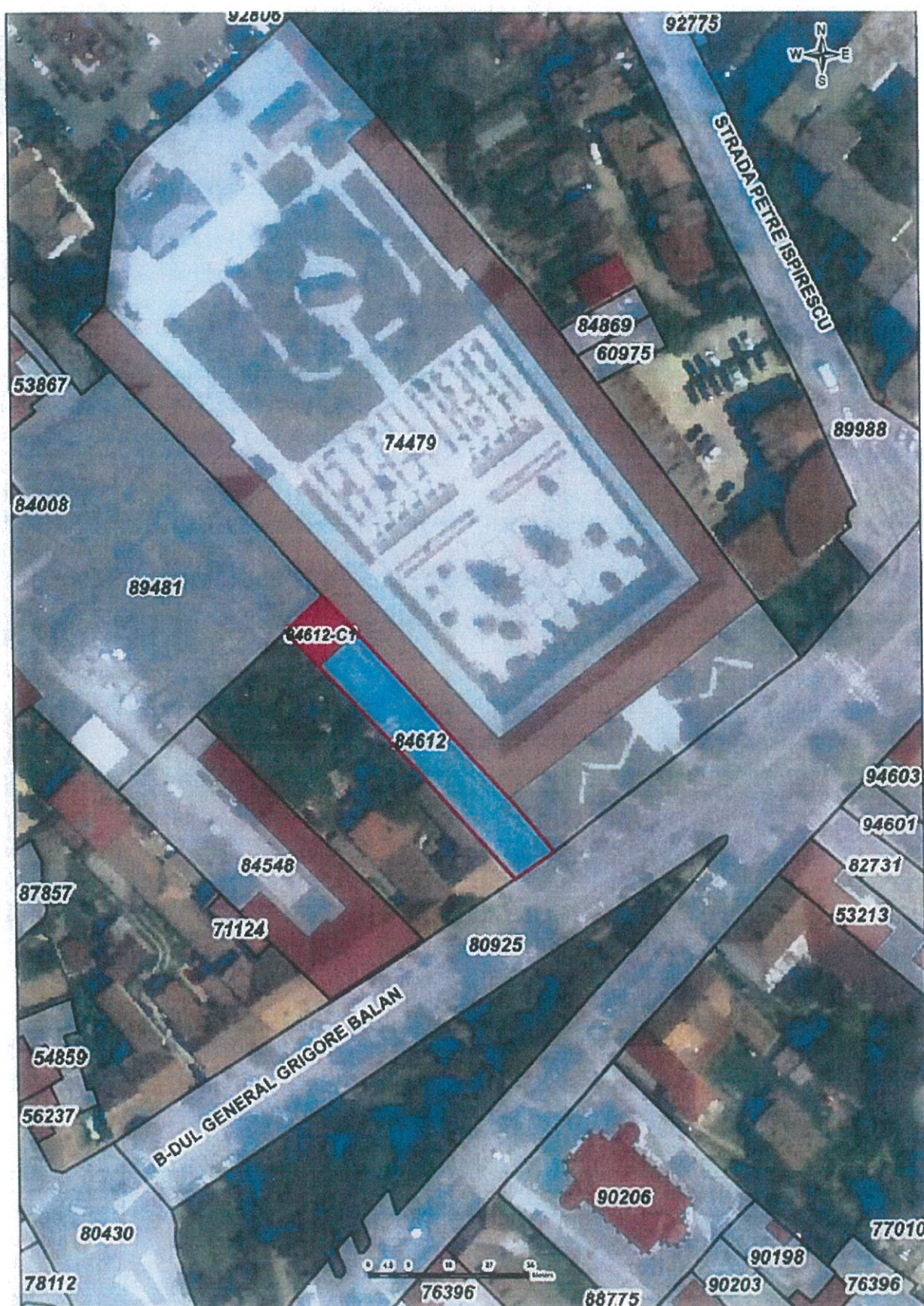
**SECRETAR,**  
**Floare Gaftone**

**ARHITECT ȘEF,**  
**Monica Pop**

**ȘEF SERVICIU URBANISM,**  
**Daniela Margareta Bilegan**

Achitat taxa de 9,00 lei, conform chitanței nr. MBAPC-4090/17.10.2019. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 04.12.2019.



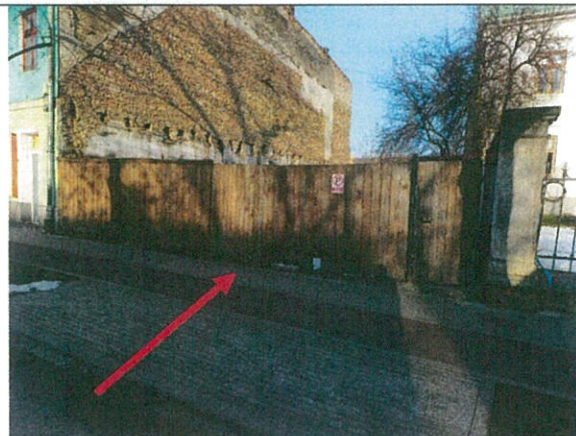


## FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	Bistrița, Str. G-ral Grigore Bălan, nr. 17, CF 84612 Bistrița
Zona	semicentrală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	Teren: - Statul Român (cota de 469/818) - Morușan Florin-Ionuț și soția Morușan Andrada (cota de 349/818) Construcție: Statul Român
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 84612 terenul
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Anul construcției	NA
Regim de înălțime imobil de baza	P
Poziționare	-
Infrastructura imobil baza	-
Suprastructura imobil baza	-
Obs.	La solicitarea clientului se va evalua terenul considerat liber, construcția existentă pe el nu va fi luată în considerare la determinarea valorii de piață a acestuia
Teren	Teren în suprafață de 818 mp, cu deschidere la stradă de 10,5 m, având pe el o construcție în regim de înălțime Parter, realizată din cărămidă.
Utilități	Complete pe proprietate
Anvelopa/compartimentări	-
Finisaje interioare	-
Finisaje exterioare	-
Stare tehnică generală	-
Locuri de parcare	-



Proprietatea evaluată



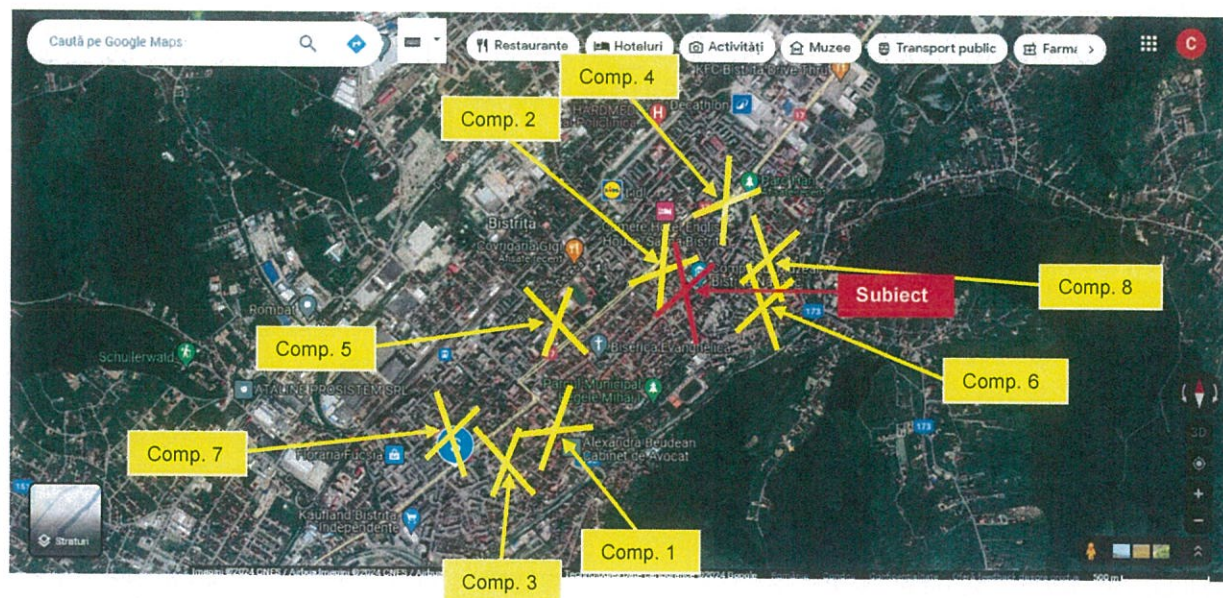
Acces





## Oferte vanzare terenuri

### Harta comparabilelor



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



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**290,7 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona semicentrală, str. Toamnei, în suprafață utilă de 851 mp. Terenul are o deschidere de 30 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate inferior față de ona terenului subiect, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 275.000 euro, negociabil

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

ID: BLITZ 148149TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

**275.000 €**

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume \*

Telefon \*

Email \*



## Caracteristici

**Front:**

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

## Descriere



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

Cod ofertă / ID BLITZ: P92960



Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv> Verificare comparabilă tel.: 0763820859



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**427,5 euro/mp**

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

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

ID: BLITZ148140TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

**239.900 €**

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume \*

Telefon \*

Email \*

## Caracteristici



**Front:**

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul



Descarcă PDF

## Descriere



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

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv> Verificare comparabilă tel.: 0763820859



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**376,5 euro/mp**

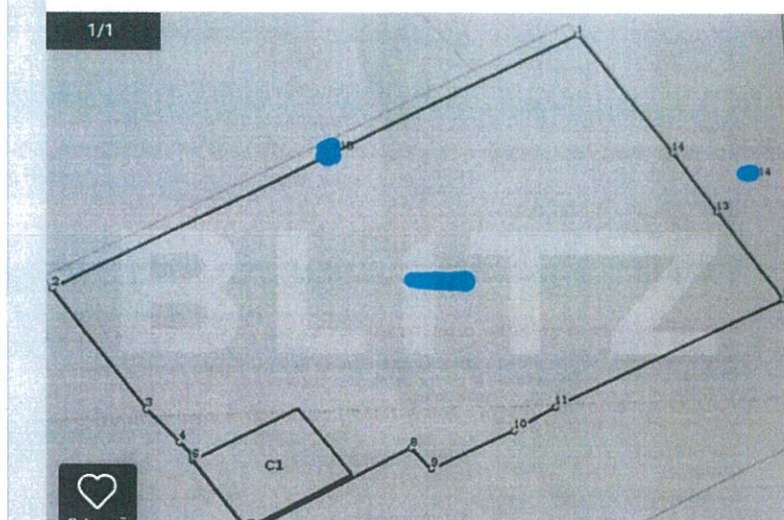
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona mediană, în suprafață utilă de 850 mp. Terenul are o deschidere de 20 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă aprox. dreptunghiulară. Preț solicitat 320.000 euro, negociabil

### Teren intravilan, 850 mp, zona centrala

📍 Bistrița, Bistrița-Nasaud

🕒 Acum 15 ore

**320.000 EUR**



BLITZ Romania  
COMPANIE



0264333777



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



SPONSORUL OFERTELOR **pluxee** SPONSORUL SERVICIILOR

Zona

**Central**

Tip teren

**Teren construcții**

Clasificare teren

**Intravilan**

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

**850**

Front stradal (metri)

**20**

Utilități

**Da**

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan 850mp intr-o zona centrala.

Cod ofertă / ID BLITZ: P102852

Id intern: P102852



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-850-mp-zona-centrala-15590370.html>

tel.: 0763820859


Verificare comparabilă

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

### 301 euro/mp

Teren intravilan cumpărat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în septembrie 2021 în Mun. Bistrița, zona mediană, în suprafață utilă de 1.350 mp. Terenul are o deschidere de 14,66 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă aprox. dreptunghiulară. Preț tranzacție 406.350 euro, negociabil

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**

  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**HOTĂRÂRE**  
**privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița,**  
**str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița,**  
**proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru**  
**Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria**

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, întrunit în sesiune extraordinară, în data de 06.09.2021, în prezența președintelui și a 27 de consilieri județeni, Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.VIII/19981 din 01.09.2021 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

raportul comun nr.I/19983 din 01.09.2021 al Direcției economice și Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021 a Spitalului Județean de Urgență Bistrița, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021;

prevederile art.209 alin.(3), art.218, art.551 pct.1, art.552, art.554, art.858, art.859 alin.(2), art.863 lit.d), art.876 alin.(3), art.888 și art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile art.2 alin.(2), art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.96/2016 privind achiziția publică, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile art.12 alin.(1), alin.(2), alin.(6), art.13 alin.(1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile pct.4.7.1 coroborat cu pct.4.7.4. din Anexa nr.4 și pct.5.7.1 și 5.7.2 din Anexa nr.5 la Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare;

**Art.2 (1)** Se aprobă prețul de cumpărare al imobilului-teren prevăzut la art.1 în sumă de 406.350,00 euro, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare, negociat de Comisia pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, conform Raportului nr.19945 din 01.09.2021, prevăzut în Anexa la prezenta hotărâre.

(2) Suma aferentă plății prețului prevăzut la alin.(1) și a taxelor notariale aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare se suportă din bugetul județului Bistrița-Năsăud, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții”.

**Art.3** Se împuternicește domnul Florin-Grigore Moldovan, în calitate de Administrator public al Județului Bistrița-Năsăud, să încheie, în numele și pentru județul Bistrița-Năsăud, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

**Art.4** Imobilul-teren cumpărat potrivit prevederilor prezentei hotărâri se declară, în condițiile legii, bun de interes public județean și se înscrie în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

**Art.5** Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 28 voturi „pentru”.

**Art.6** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția juridică, administrație locală și Direcția economică din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

**Art.7** Prezenta hotărâre se comunică de către Serviciul resurse umane, organizare, relații cu consiliul județean cu:

- Administratorul public al județului;
- Direcția economică;
- Direcția juridică, administrație locală;
- Doamna Ciuruș Karina-Ilinca;
- Domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina Maria;
- Spitalul Județean de Urgență Bistrița;
- Instituția Prefectului - Județul Bistrița-Năsăud.

**PREȘEDINTE,**  
**EMIL RADU MOLDOVAN**

**Contrasemnează:**  
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**ALEXANDRINA-CRINA BORS**

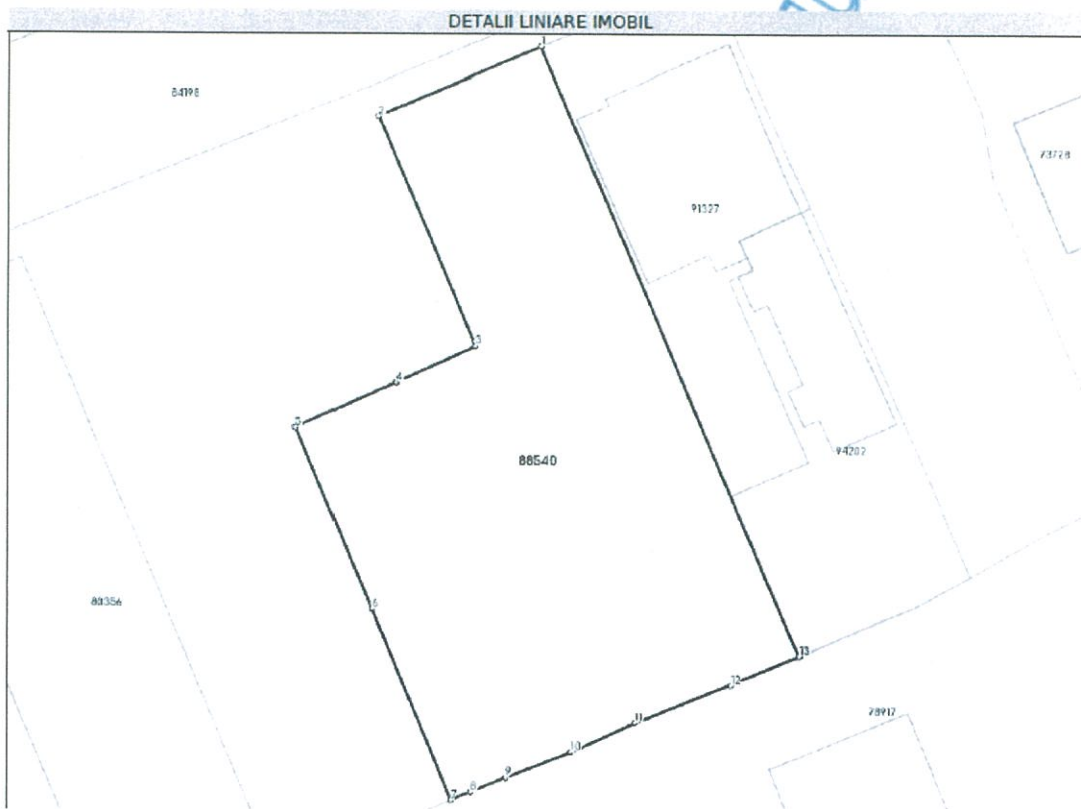


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88540	1.350	

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



Sursa: [piață](#)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**220 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, str. Lalelelor, în suprafață utilă de 636 mp. Terenul are o deschidere de 15 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 22.000 euro/ar, negociabil

[← Înapoi la listă](#)

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



**Cont Ioana Adelina**  
Agenție  
0742 829 546

[Nume](#)

[Email](#)

[Număr de telefon](#)

[Adresă](#)

+40 [Număr de telefon](#)

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**22 000 €**

35 €/m²

### Prezentare generală

Suprafață utilă

**636 m²**

Tip teren

**intravilan**

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

**agenție**

### Descriere

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

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

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html> Verificare comparabilă tel.: 0742829546



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**254,7 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona semicentrală, str. Vasile Lupu, în suprafață utilă de 530 mp. Terenul are o deschidere de 16 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 135.000 euro, negociabil

[← Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



BLITZ Romania

Anunț agenție

☎ 0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Romania S.R.L. (Pentru mai multe informații)



### Teren de vânzare

530m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Suprafață utilă:

530 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

- ☒ apă curentă
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare
- ☒ gaz

Teren, 530 mp, zona centrala

**135 000 €** 255 €/m²



Bistrița, Bistrița-Nasaud

### Descriere

Blitz va propune spre vânzare un teren cu o suprafață de 530 mp, situat într-o zonă centrală din oraș. Terenul are acces la toate utilitățile. Prețul terenului este de 135000 de mii de euro.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-530-mp-zona-centrala-IDatim.html>  
tel.: 0763820859

Verificare comparabilă

60



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**PREȚ = 164 euro/mp**

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

Teren ultracentral în bistrila util pentru construcții

📍 Bistrița-Năsăud, Bistrița Independenti 📍 Vezi pe harta

**150 000 EUR**

Publicat pe 14.01.2025 la ora 13:56

0744808550

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fașă

Coordonatele vânzătorului

📍 Fa oferta

👤 Vizionare: 717

📌 Raportează



Pavel Ilinckzy

Vezi toate anunțurile

**sinsay**

Descoperă Sinsay

See how



**Specificatii**

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

**Descriere**

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

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



publi24.ro

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

Verificare comparabilă tel.: 0744808550

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

**338,6 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 254 mp. Terenul are o deschidere de 14,5 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 80.000 euro, negociabil

[Inapoi la lista](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



**BLITZ Romania**  
Anunț agentie  
☎ 0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online  
Companie S.R.L. (Romania)

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

**80 000 €** 315 €/m<sup>2</sup>



**Bistrița, Bistrița-Nasaud**

**Teren de vânzare**

254m<sup>2</sup>

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	254 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> apă curentă <input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> canalizare <input checked="" type="radio"/> gaz

## Descriere

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



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-254-mp-zona-centrala-15604005.html>  
Verificare comparabilă tel.: 0763820859

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

## Comparabile terenuri cu case unifamilare de vânzare:

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

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

[← Înapoi la listă](#) [Case de vânzare](#) > [4 camere](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Casa 4 camere, 160mp, zona Unirea](#)



**BLITZ** Romania  
Agenție  
0264 333 777

Tratat  
Căminul tău de vis este aici  
Căminul tău de vis este aici

+40 0264 333 777

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**365 000 €**

2 281 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

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

### Descriere

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

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

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

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

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

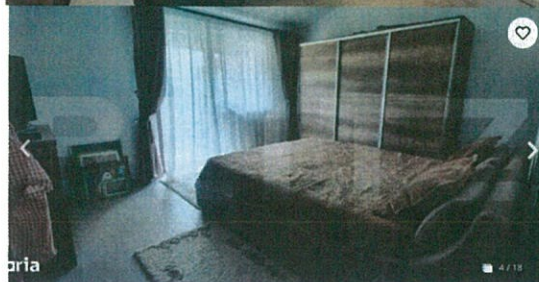
Bucătărie complet mobilată, dotată cu cele mai inovatoare echipamente - tehnologia de ultimă generație se întâlnește cu eleganța supremă pentru a-ți facilita viața.

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

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

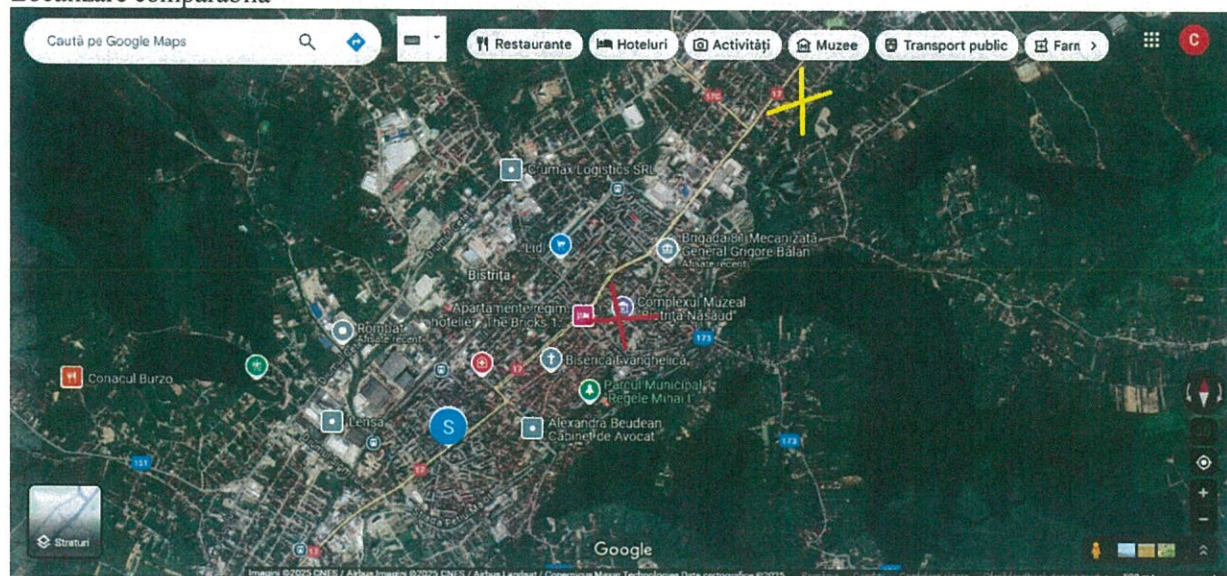


Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)



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

Localizare comparabilă





Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

## COMPARABILA 2: PREȚ ofertă = 330.000 euro

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

[← Înapoi la listă](#)

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



bl  
Proprietar  
0746 585 835

Proiect  
Fotografii  
Planuri

Trasaturi

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

### Casa de vânzare P+E Logos

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	206 m <sup>2</sup>
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	450 m <sup>2</sup>
Tip clădire	singur in curte
Numărul de camere	10

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

### Descriere

Casa de vânzare P+E în apropierea Liceului Logos

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

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

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

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

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

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

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

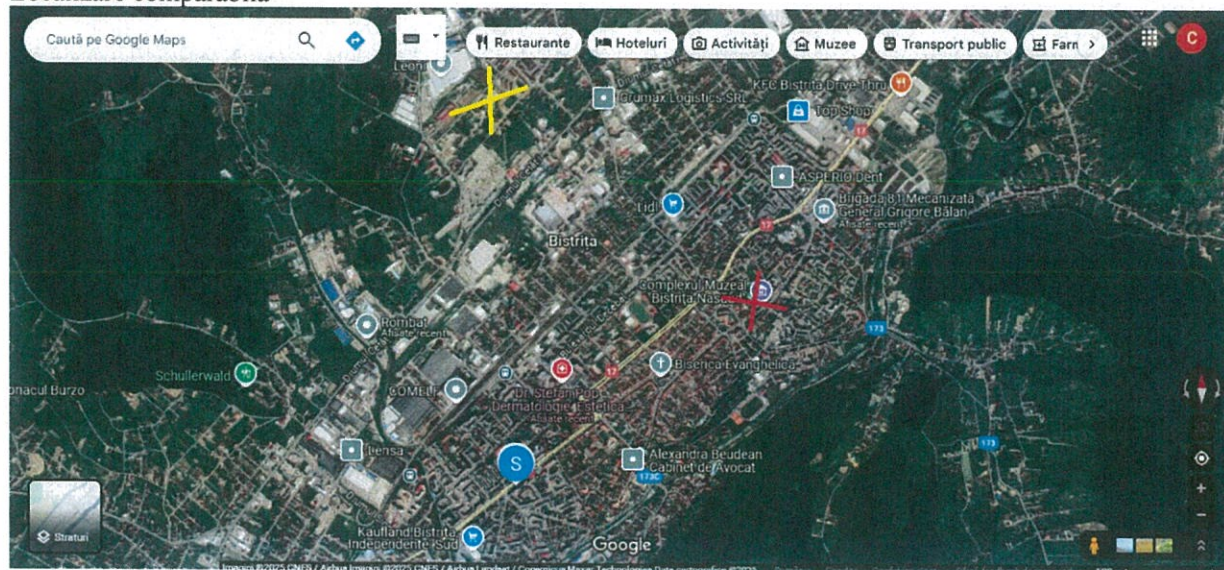


Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)



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

### Localizare comparabilă



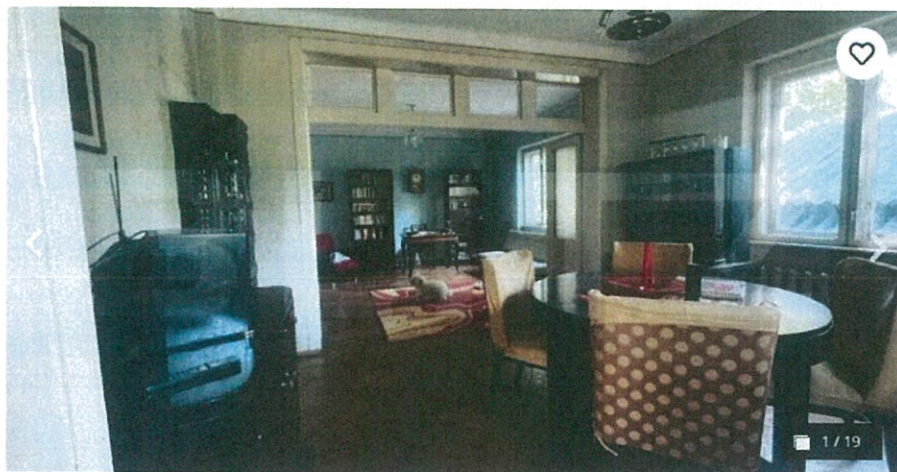


Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

### COMPARABILA 3: PREȚ ofertă = 300.000 euro

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

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



**BLITZ** Romania  
Agentie  
0264 333 777

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**300 000 €**

1 667 €/m<sup>2</sup>

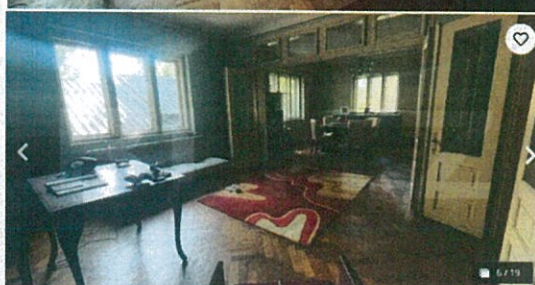
### Prezentare generală

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

Tip încălzire	Cere informații
Stare	necesită renovare
Anul construcției	Cere informații
Garaj/loc de parcare	garaj

### Descriere

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





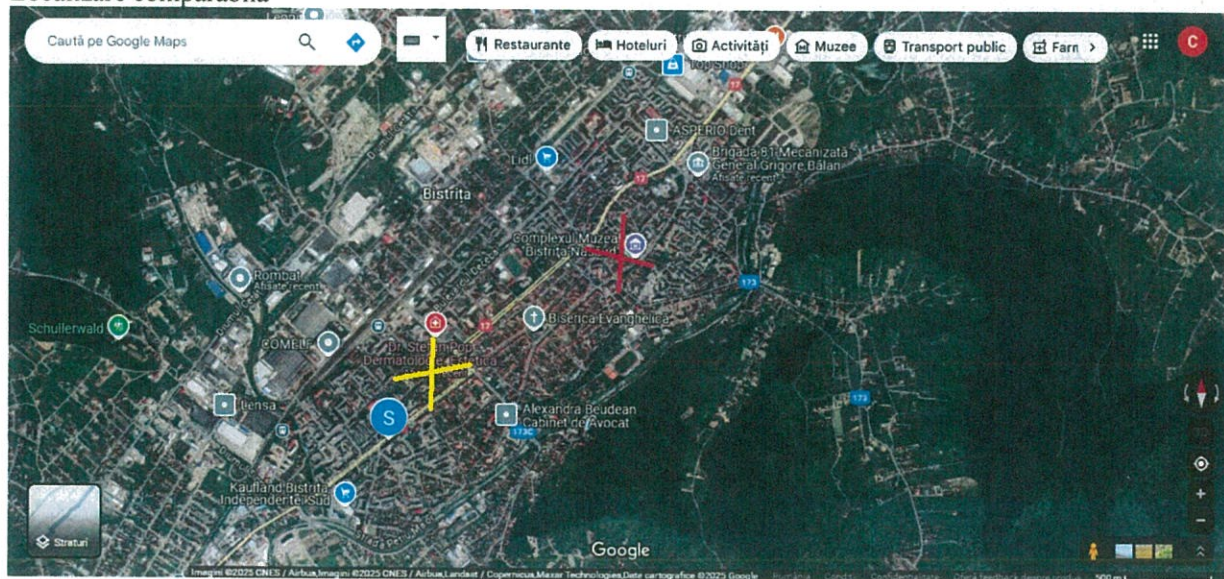
Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)



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

și

Localizare comparabilă





Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

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

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

[← Înapoi la listă](#)

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



**BLITZ** Romania  
Agenție  
0264 333 777

Adresa:

Localitate:

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

uti

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

**395 000 €**

1 646 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

#### Prezentare generală

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

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

#### Descriere

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

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

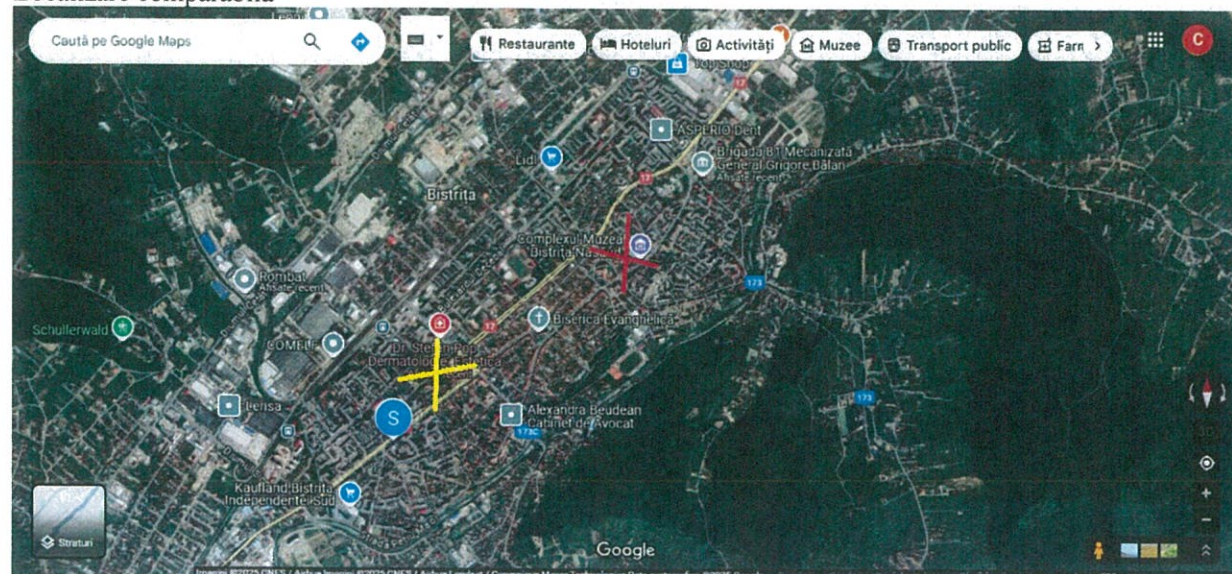
Proprietatea este complet finisată la interior și dispune de două centrale termice, contoare de gaz și curent separate pentru fiecare nivel. Accesul se face prin intermediul unei porți cu automatizare, iar proprietatea include și un garaj cu acces automatizat.

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

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

## Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan (cotă indiviză 349/818 din 818 mp)

### Localizare comparabilă



42





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud  
E-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro) <http://www.primariabistrita.ro>  
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**

**Comisia de evaluare a ofertelor depuse  
pentru participarea la procedurile de  
achiziție a unor bunuri imobile**

**PROCES VERBAL DE NEGOCIERE**

**Nr. 38220/17.04.2025**

Încheiat azi 17.04.2025 la sediul Primăriei municipiului Bistrița, din Piața Centrală nr.6, cu ocazia negocierii prețului de achiziție a cotei de 349/818 părți teren identificat în CF nr.84612 Bistrița, situat în intravilanul municipiului Bistrița, B-dul General Grigore Bălan nr.17, jud. Bistrița-Năsăud

Convocarea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost efectuată în data de 15.04.2025, prin mijloace electronice, respectiv prin e-mail, cu confirmare telefonică a participării, la solicitarea d-lui Primar – Gabriel Lazany, în calitate de președinte al comisiei.

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile, numită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.228/28.11.2024 este formată din:

1. Domnul Lazany Gabriel – Primarul municipiului Bistrița - președinte;
2. Doamna Stere Florentina Stefania - Viceprimar al municipiului Bistrița  
- membru;
3. Domnul Pântea Andrei - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
4. Domnul Hangan Sorin - Consilier local al municipiului Bistrița - membru;
5. Domnul Irimieș Buia David-Edward - Consilier local al municipiului Bistrița  
- membru;
6. Domnul Scurtu Nicolae - Director executiv Direcția Economică - membru;
7. Domnul Marina Vasile - Director executiv Direcția Patrimoniu - membru;
8. Domnul Cincea Dumitru Matei - Director executiv Direcția Juridică  
Resurse Umane, Achiziții Publice - membru;



9. Doamna Ionescu Alina - Șef serviciu Serviciul Administrare Domeniu

Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu - membru.

Secretariatul comisiei este asigurat de către doamna Carmen Simona Cojocariu – consilier superior în cadrul Serviciului Administrare Domeniu Public și Privat al Direcției Patrimoniu, fără drept de vot.

Lucrările comisiei sunt conduse de către Primarul mun. Bistrița – dl. Gabriel Lazany, în calitate de președinte al comisiei.

Din partea proprietarului imobilului participă la negocieri  
..... MORUȚAN FLORIN IONUȚ ..... cu calitate de  
..... proprietar .....

Achiziția cotei de 349/818 părți teren identificat în CF nr.84612 Bistrița, situat în intravilanul municipiului Bistrița, B-dul General Grigore Bălan nr.17, jud. Bistrița-Năsăud se face în scopul realizării obiectivului de investiții denumit "Parcare Bistricioarei", cu intenția de a dezvolta în centrul istoric al municipiului un obiectiv de investiții major care cuprinde realizarea unui imobil cu destinația de parcare publică, în scopul decongestionării traficului în zona centrală a municipiului și asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru persoanele care tranzitează zona centrală a municipiului și pentru beneficiarii instituțiilor publice concentrate în clădirile administrative ale Instituției Prefectului – Județul Bistrița-Năsăud, Consiliul Județean Bistrița – Năsăud și Centrul Județean de Cultură Bistrița – Năsăud.

Pentru a se asigura și realiza accese secundare din parcare publică spre arterele principale de transport, respectiv spre Bulevardul General Grigore Bălan, a fost identificat acest imobil situat în municipiul Bistrița, Bulevardul General Grigore Bălan nr.17 fiind înscris în CF nr.84612 Bistrița aflat în coproprietatea Statului Român și a numiților Moruțan Florin-Ionuț și soția Moruțan Andrada.

Precizăm faptul că pentru partea din imobil care figurează în proprietatea Statului a fost adoptată Hotărârea Consiliului local nr.30/29.01.2025 prin care s-a aprobat înaintarea unei cereri de trecere a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, Bulevardul General Grigore Bălan nr.17, înscris în CF nr.84612 Bistrița, din domeniul privat al Statului Român în domeniul privat al Municipiului Bistrița, cererea fiind transmisă spre soluționare Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației.

Cota de 349/818 părți teren care face obiectul procedurii de achiziție este identificată în CF nr.84612 Bistrița, nr. cadastral 84612, sub B9, ca teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții și arabil, intravilan, drept de proprietate în favoarea numiților Moruțan Florin-Ionuț și soția Moruțan Andrada, ca bun comun, dobândit anterior prin parcelare și ieșire din indiviziune. Se constată că asupra imobilului înscris CF nr.84612 Bistrița nu sunt notate sarcini.



Procedura de achiziție este aplicată de către Comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public".

În vederea demarării procedurii de achiziție a fost cuprinsă în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025 suma de 615.000 lei.

De asemenea a fost solicitat evaluatorului autorizat Ionescu Cristian-Daniel întocmirea unui raport de evaluare a terenului înscris în CF nr.84612 Bistrița, care a fost pus la dispoziția comisiei.

Din raportul de evaluare întocmit reiese că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este de 323 euro/mp, respectiv 1.607,47 lei/mp, fără TVA, calculată la cursul valutar de 4,9767 lei/euro din data de 08.02.2025, care raportat la suprafața de teren reprezintă valoarea de 561.008 lei, echivalentul sumei de 112.727 euro, fără TVA.

După analiza documentelor puse la dispoziția Comisiei, președintele comisiei propune prețul de pornire la negociere în sumă de 99.000 € (fără TVA), respectiv 283,67 € / mp..... având în vedere faptul că negocierea prețului nu poate depăși valoarea estimată în raportul de evaluare.

Proprietarul imobilului solicită un preț de 615.000 lei..... suma care nu poate fi acceptată de către Comisia deoarece depășește valoarea din raportul de evaluare.

Comisia de negociere solicită vânzarea imobilului la un preț mai mic, respectiv 110.000 €, respectiv 315,98 € / mp..... cu care promitentul vânzător este / nu este de acord.

Observații: Oferța făcută de către Comisie este de 561.008 lei, echivalentul sumei de 112.727 € fără TVA, cu care proprietarul este de acord.

În urma negocierii cele două părți convin ca prețul de vânzare al cotei de teren este de 322,95 euro/mp, echivalentul a 1.607,47 lei/mp. Raportat la suprafața terenului prețul de vânzare este de 561.008 lei, echivalentul a 112.709 € euro, calculat la cursul valutar comunicat de BNR în data de 14.04.2025, de 4,9775 lei/euro, la care se adaugă TVA, după caz.



Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița aprobat pentru anul 2025, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025, după cum urmează:

..... integral, în termen de 30 de  
..... zile de la data încheierii contractului  
..... de vânzare-cumpărare autentificat la notari

Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al Municipiului Bistrița în cartea funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

Promitentul vânzător garantează ca imobilele în discuție vor fi libere de orice sarcină la data prevăzută pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Prezentul proces-verbal de negociere nu are valențe de antecontract, este redactat în 1 exemplar original și copie pentru ofertant, și va sta la baza întocmirii documentelor necesare pentru adoptarea Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilelor - teren, sus menționate.

**Comisia:**

Președinte:

1. Dl. Lazany Gabriel

Membri:

2. Dna. Stere Florentina-Stefania

3. Dl. Pântea Andrei

4. Dl. Hangan Sorin

5. Dl. Irimieș Buia David-Edward

6. Dl. Scurtu Nicolae

7. Dl. Marina Vasile

8. Dl. Cincea Dumitru Matei

9. D-na Ionescu Alina

**Proprietar imobil:**

Dl. Moruțan Florin-Ionuț

Dna. Moruțan Andrada