

ANEXA Nr. 3
Pag. 1

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 8.150 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 69842 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 27/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869104, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 8.150 mp” situată în mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 69842 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

104 euro/mp, echivalent 517.46 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator



Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoze semnificative.....	9
Ipoze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII.....	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 8.150 mp”, categoria de folosință arabil.	
	La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	Dragan Constanta
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 69842 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

- la momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Ipoteze speciale:

- nu sunt

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 8.150 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	104	517.46

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

104 EUR/mp (517.46 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 și 06.03.2025.
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 oricărui 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 DI. 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 104 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 8.150 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, nr. CAD: 69842, în C.F. nr. 69842 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 8.150 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 8.150 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 69842 Bistrița, proprietar/i Dragan Constanta.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

Inspecția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție prezentate în raport la Cap. Anexa.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 69842 Bistrița din 05.03.2025.
- o Certificat de urbanism nr. 405 din 11.03.2025

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 8.150 mp, având o deschidere de 139,36 m la str. Simpozionului, respectiv aprox. 50 m la str. Șesului.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înregistrări terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Terenul este afectat de zona de protecție a unei rețele electrice LEA 20KVA.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Dragan Constanta.

La momentul evaluării terenul subiect nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate, fiind îngrădit pe 2 laturi (latura de sud și cea de vest – gard din stâlpi de lemn și plasă de sârmă).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

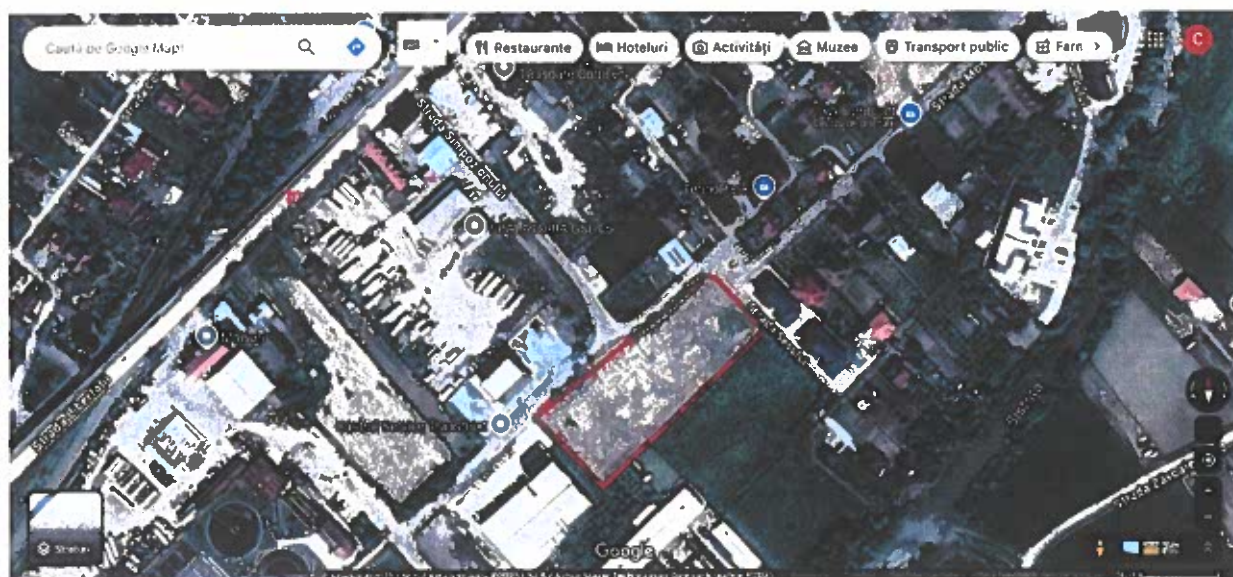
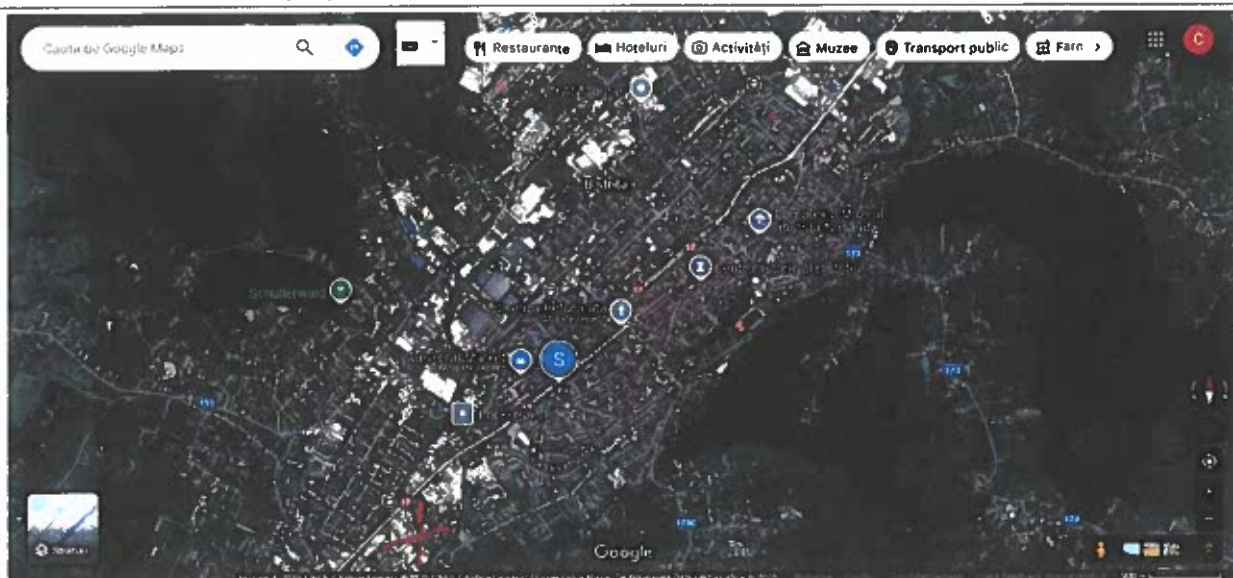
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Moșilor.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică a terenului se hală industrială, în partea de nord drum asfaltat, partea de est drum pietruit, în partea de sud teren liber.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, nefiind exploatat, fiind acoperit de ierburi uscate.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>- str. Moșilor, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p>

	Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1200 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 450 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,4 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 850 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,5 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,4 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,7 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,3 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,7 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Dragan Constanta.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDhY8v9.html
2	2.350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10.280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centuri-IDz27
4	1.789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-ID8ozG?_gl=1*lv3lumh*up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQIAz6o-BhCfARIsAQozPzmPKQXXx2KARFORcUFCYkwxjGWcIRCyb4_838U9t-Mhi4NZjU-kul0aAkW6EAtw_wcB
5	2.400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3.000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirga-IDz0dx.html
7	1.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZyg

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 8.150 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		8,150		3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp		110.00		140.00		94.84		140.30			
Pret cerut		330,000		329,000		975,000		251,000			
Elemente de Comparatie		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari			
		% €		% €		% €		% €			
Pret Cerut Eur/mp		110		140		95		140			
tranzactie / oferta		ofertă		ofertă		tranzacție		ofertă			
Ajustare pentru negociere		-10%		-11		-10%		-14		0	
Pret ajustat pentru negociere		99		126		95		126			
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
Pret ajustat		99		126		95		126			
Restricții legale (aprox.)		POT max=60%; CUT max.=1.8		Similar		POTmax=60%; CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare		0%		0.00		-10%		-12.60		0%	
Pret ajustat		99		113		95		126			
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		5%	
		99		113		100		126			
Pret ajustat pentru negociere		99		113		100		126			
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 69842 Bistrița, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare		0%		0.00		-10%		-11.34		0%	
		99		102		100		114			
Acces		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		102		100		114			
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Foarte Bună		Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Buna	
Ajustare		5%		4.95		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Pret ajustat pentru negociere		103.95		102.06		99.59		113.64			
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		8150		3,000		2350		10280		1789	
Ajustare		-10%		-11		-12%		-12		4%	
								4		-13%	
Forma /deschidere		139.36 ml deschidere la str. Simpozionului, 50 m deschidere la str. Șesului, raport laturi aprox. 1/2.8		45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare		5%		5		5%		5		0%	
								0.0		6	
Inclinatie		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
								0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara		fără		fara		fara		fara		fara	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
								0		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate		similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
								0		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
								0		0	
Pret ajustat pentru negociere		98.44		95.32		103.83		104.87			

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriisi	fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Utilizare / Urbanism	industrial	industrial		industrial		industrial		industrial	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara		fara		fara		fara	
	Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 €/mp	0	0 €/mp	0	0 €/mp	0	0 €/mp	0
Ajustare	Pret ajustat	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		98.44		95.32		103.83		104.87	
Ajustare totala netea absoluta (€)		98.44		95.32		103.83		104.87	
		98.44		95.32		103.83		104.87	
Ajustare totala netea procentuala (%)		-1%	-1	-24%	-31	9%	9	-17%	-21
		20.85		40.88		8.98		32.77	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		21.07%		32.45%		9.47%		25.95%	
		3		4		2		3	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		3		4		2		3	
		3		4		2		3	
Comparabila aleasa									
3									
9.47%									
103.83									
Valoarea propusa									
€ 104.00 / mp @ 8150 mp = € 847,600 4,217,319 lei									
Curs BNR la data evaluarii									
4.9756									
Data									
7-Mar-25									

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - S-a aplicat o ajustare de 5% pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor inferioare terenului subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 3 care are o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 3** deoarece acesteia 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	€ 847.600 (104 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 4.217.319 (517.46 lei/mp)
1 euro = 4.9756 lei	

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Abordare</i>	<i>Valoare €/mp</i>	<i>Valoare Lei/mp</i>
1	Abordarea prin piață	104	517.46

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

104 EUR/mp (517.46 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69842 Bistrița

Nr. cerere	12986
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100186889552



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10548

Nr. topografic: 3057/6/2/2/3/2, 3064/1/1/1-
3068/1/1/1, 3064/2/1/1-3068/2/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69842	8.150	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8478 / 07/06/2004		
Titlu Proprietate nr. 8563 din 1996 emis de CJSIPT:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de constituire, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) DRAGAN CONSTANTA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10548)	

C. Partea III. SARCINI .

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

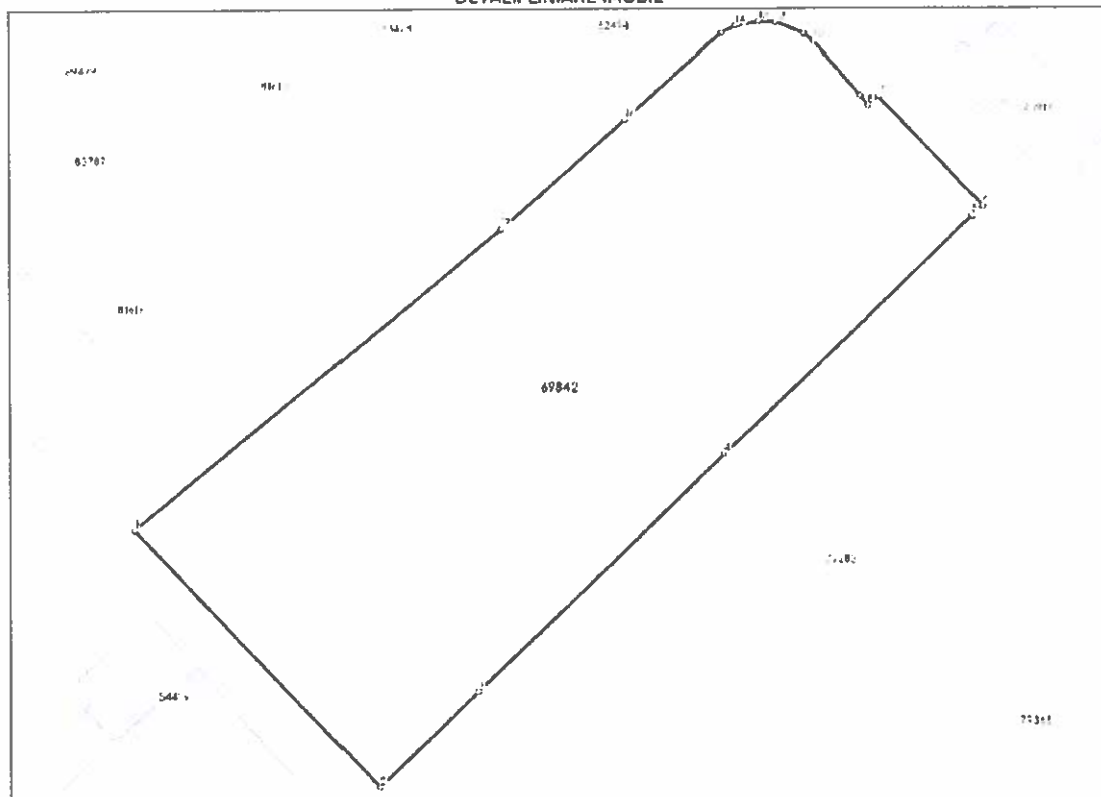
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69842	8.150	

* 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	arabil	DA	8.150	-	-	3057/6/2/2/3/2. 3064/1/1/1- 3068/1/1/1. 3064/2/1/1- 3068/2/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	61.716
2	3	23.906
3	4	59.769

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
4	5	59.73
5	6	2.585
6	7	26.284
7	8	2.423
8	9	2.195
9	10	12.335
10	11	2.258
11	12	5.26
12	13	2.857
13	14	3.928
14	15	2.643
15	16	22.757
16	17	28.751
17	1	82.354

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.160/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20356 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 405 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc. et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20356 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Simpozionului, nr. 5, bl., sc. et. ap. Cartea funciara nr. 69842 nr. cad/topo 69842

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023, teren arabil cu suprafața de 8150mp, proprietatea numitei Dragan Constanta, conform CF nr. 69842
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița și de zona de protecție a unei rețele electrice LEA20KV
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren arabil cu suprafața de 8150mp
- Destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hală. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism.
- Zona de impozitare B, conform HCL nr 144/2014.

Întocmit, Timocea Olivia



3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023. -Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri; -volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală POT max = 60%,CUT: max. 1.8 mp Adc/mp teren;-Accesul se va realiza din str.Simpozionului sau din str. Luncii. Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament.-Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelor;Se vor respecta prev.Codului civil -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;-în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr.5 la HGR nr. 525/1996. În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor.
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexei 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobii în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DEȘFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

- 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EtA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizate a opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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. după caz, (două exemplare originale), identice

☐ 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).

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție - Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri.

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☐ verificador

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insonare

☐ 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 clădiri 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).

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hrisca Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost înmânat solicitantului direct/prin poștă la data de

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 69842 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Dragan Constanta
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren neamenajat, acoperit cu iarbă uscată.

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 110 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimătuului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița,
Bistrița-Nasaud



Teren intravilan

10 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

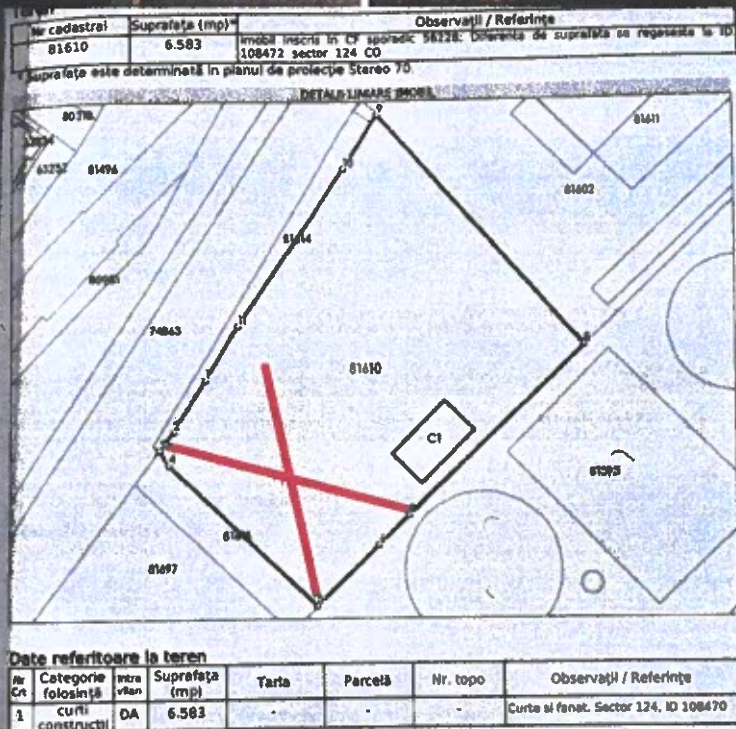
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-IDAqr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

Florin Burnar [Arate toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren zona Vama 2350 mp regim de înălțime D+P+4ET+ER



Florin Burnar
Agentie
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info

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

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

329 000 €

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

	Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
	Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
	Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

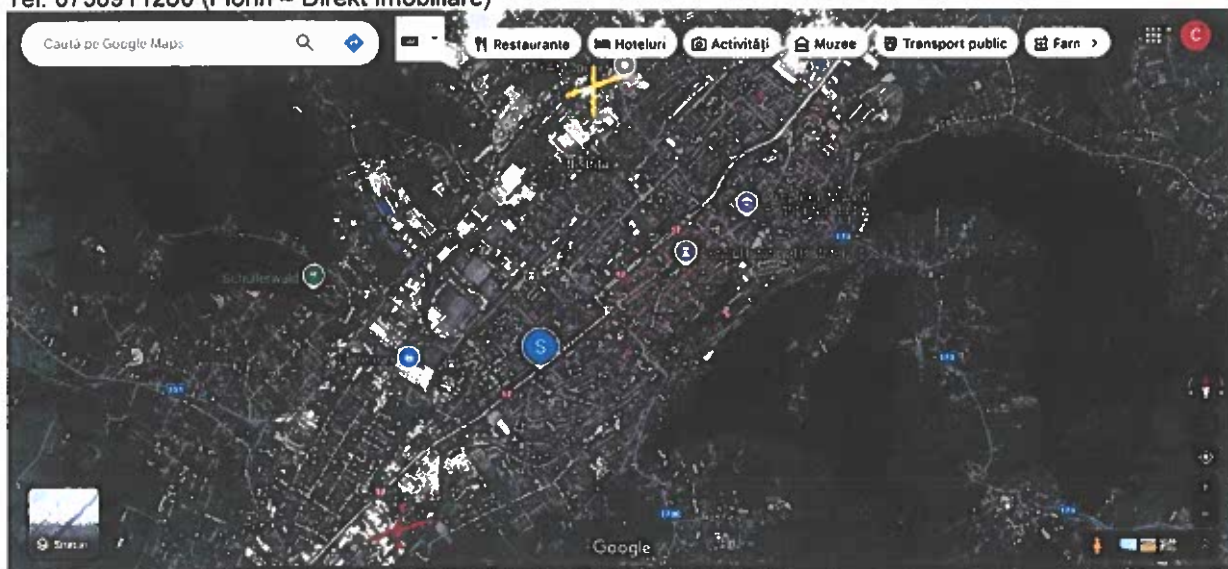
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4ct-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



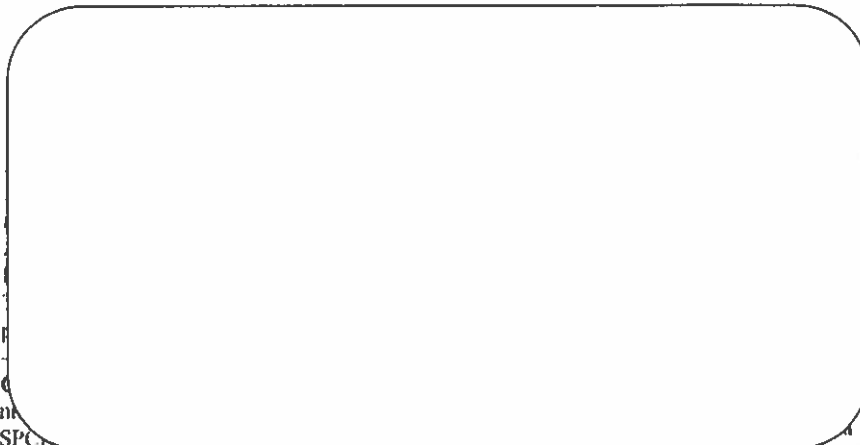


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: -----

-----1. Vânzătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeciimidouăscuteoptzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----
----Prin prezenta nu se aleasă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----
----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vânzătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu are niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură. -----





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
 Licența de funcționare nr. 3/223-07.01.2014
 Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363 405 033
 Email: dragut.maximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligațională ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / întabularea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoare. De asemenea, subscrisea cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița, nu sunt întabulate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândească ca realitate faptică, vânzătorul nemaiavând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestărilor notariale.

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuială și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / întabularea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să încheie prezentul act în aceste condiții.

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.

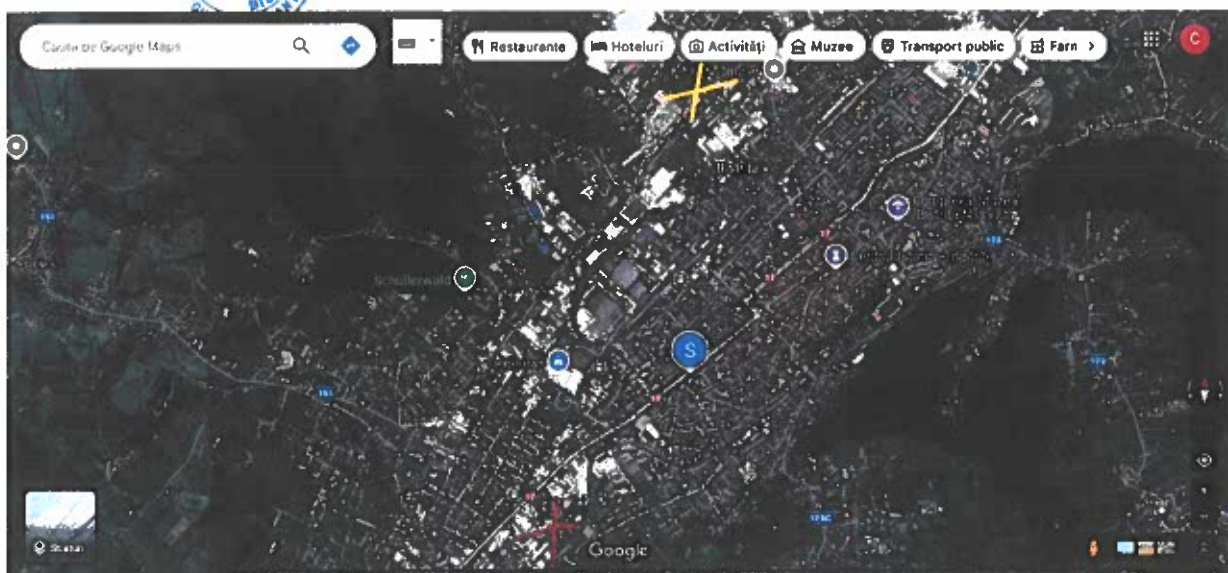
---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.

---Vânzătorul prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, a zi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.

---4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patrumilioaneșeciscincizecișase mii unasutălei), preț care se va achita astfel:

---suma de 166.100 RON (unasutășaziceșisemilunասutălei) s-a achitat vânzătorului, prin încheierea bancară, conform CP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act, iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patrumilioaneșeciscincizecișase mii unasutălei)

2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, commercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zonă centura. Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

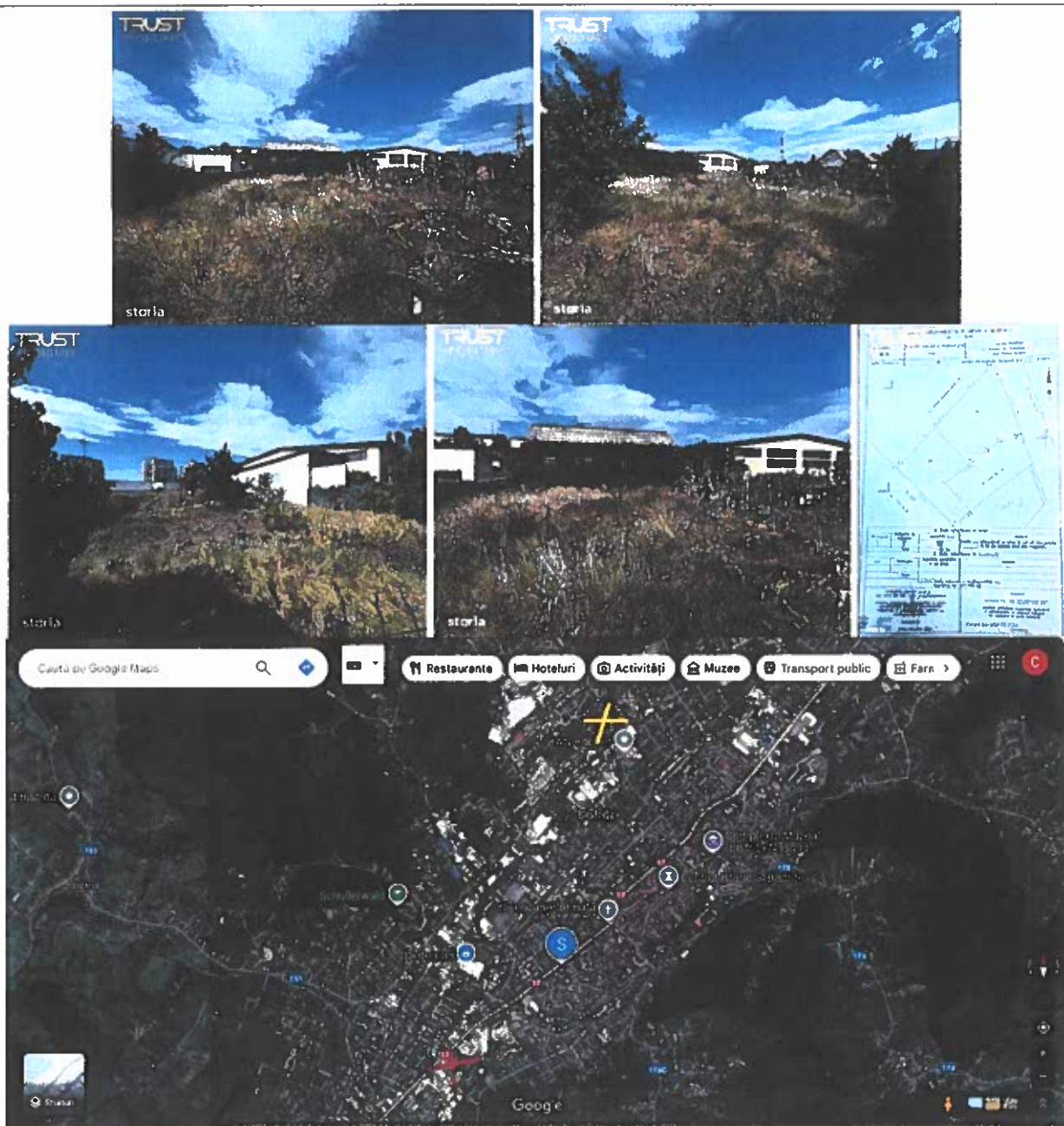
TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

☎ 0743 737 150



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7104 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 104,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ BLITZ [Arata toate anunțurile](#)[← Inapoi la lista](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 2400 mp Zona Centurii](#)

BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

[Am nevoie de mai multe info...](#)

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)**250 000 €**

104 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

2.400 m²

Tip teren

de construit

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

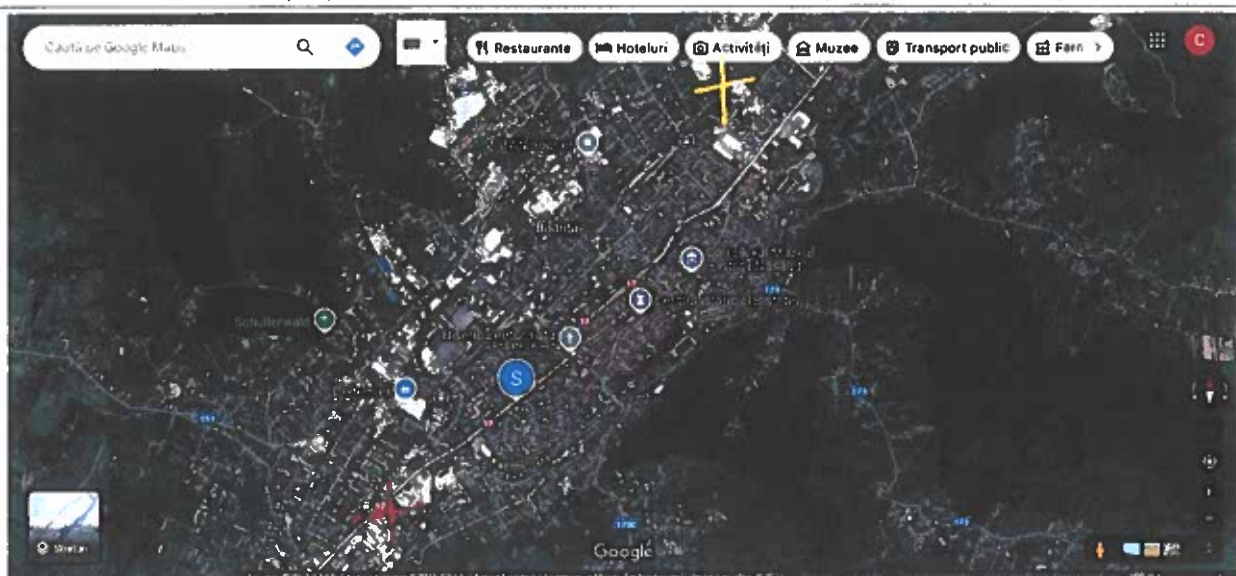
Tip vânzător

agenție**Descriere**

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ani pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regasesc accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regasesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Tereni intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa hala-Unirea](#)



Cont Ioana Adelina
Agentie
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe info.

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

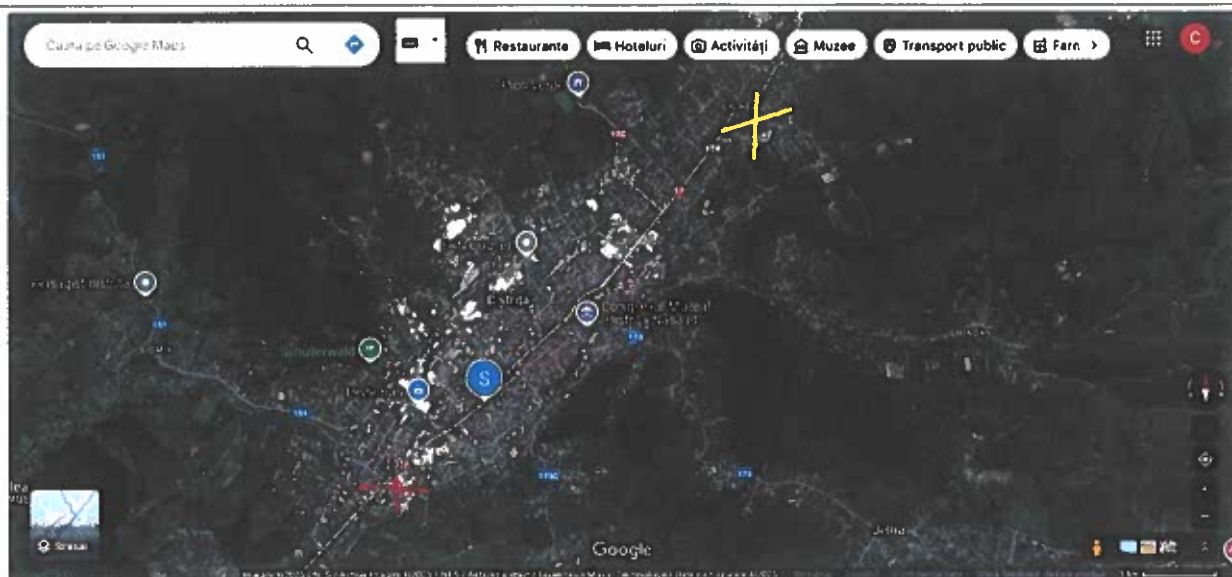
 Suprafață utilă	3.000 m²	 Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar





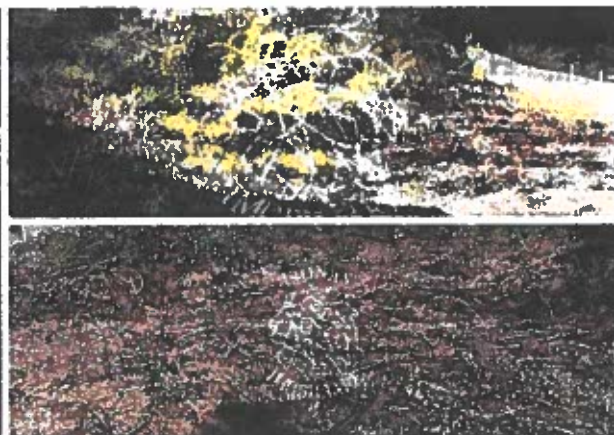
Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Toate imaginile (3)



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala-Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nassaud

Teren de vânzare1000m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1000 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> gaz <input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> canalizare <input checked="" type="radio"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 1000 mp situat în Zona Centura.

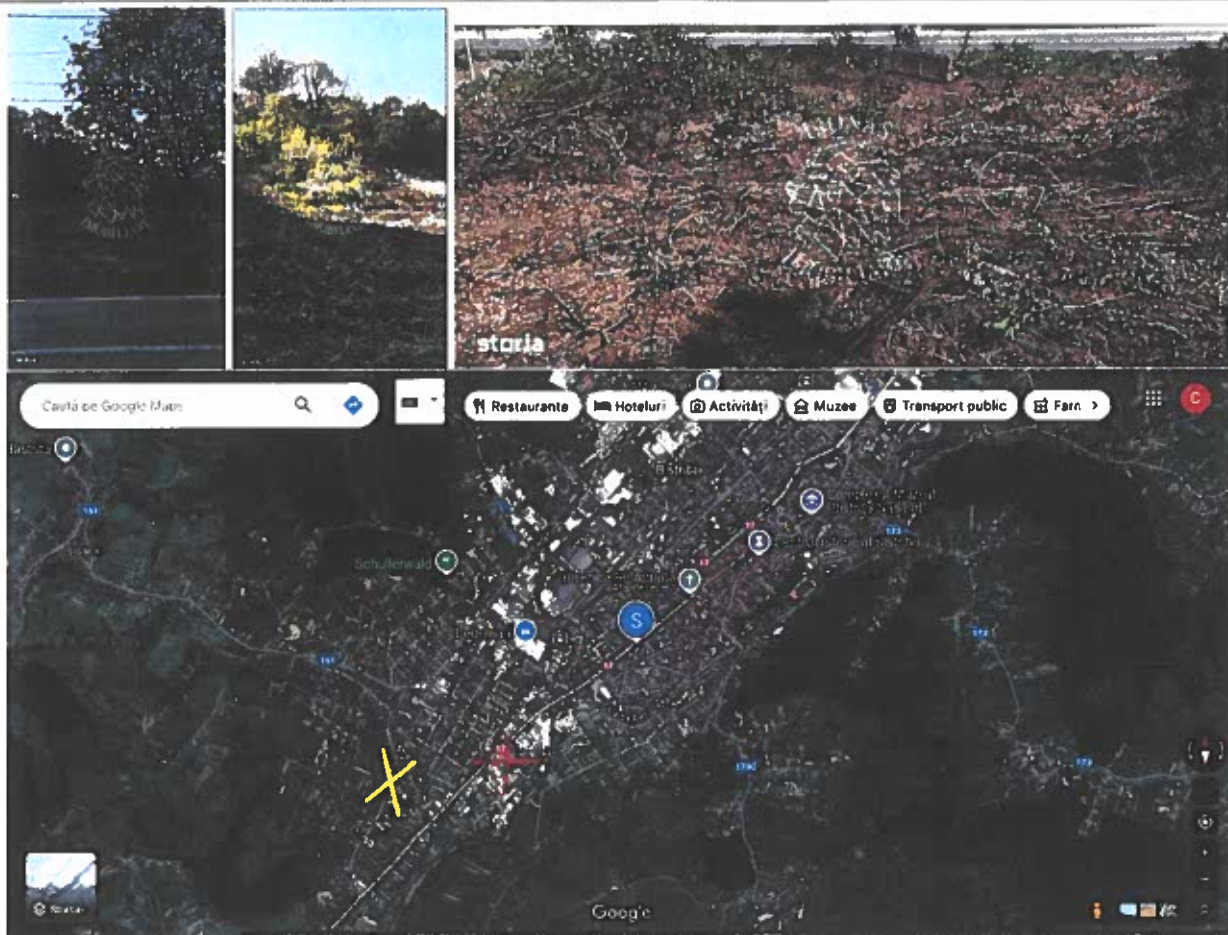
Pretabil pentru investiție, afaceri, construcție birou, hală, casa de locuit etc.

- prețul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitățile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren parțial împrejmuit

**Vlad Toma**

Bistrița, Bistrița-Nassaud

0746 642 044



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 12.787 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5, CF 79283 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 28/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/686990, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 12.787 mp” situată în mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5, CF 79283 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

90 euro/mp, echivalent 447,8 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspectia proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 12.787 mp”, categoria de folosință curți construcții și arabil.	
	La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 2.565 mp, o mare parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	S.C. PRODIMA S.R.L.
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5, CF 79283 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

- inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 2.565 mp, o mare parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Ipoteze speciale:

- terenul subiect va fi evaluat în ipoteza de teren liber de construcții (nu se va lua în considerare valoarea adusă de construcție și nici un eventual cost de demolare)

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 12.787 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului, nr. 5, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	90	447,8

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

90 EUR/mp (447,8 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 și 06.03.2025.
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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 90 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 90 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 12.787 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, nr. CAD: 79283, în C.F. nr. 79283 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 12.787 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 12.787 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 79283 Bistrița, proprietar/i S.C. PRODIMA S.R.L..

La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 2.565 mp, o mare parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

Inspecția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezența reprezentantului clientului.

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 79283 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 402 din 11.03.2025.

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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții (nu se va lua în considerare valoarea construcției sau un eventual cost de demolare).
- o Nu se va lua în considerare valoarea împrejuririi.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, respectandu-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic ANEVAR aferent îndeplinirii misiunii. Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspecția proprietății a fost realizată 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 12.787 mp, având o deschidere de 46,89 m la str. Simpozionului, respectiv aprox. 55 m la str. Șesului.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului, precum și din drum pietruit, str. Luncii.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- S.C. PRODIMA S.R.L..

La momentul evaluării pe terenul subiect este edificată o construcție în regim Parter, de tip hală de producție, cu suprafața construită de 2.565 mp, terenul rămas neutilizat fiind acoperit cu ierburi uscate. Terenul este îngrădit pe 2 laturi cu un gard din lemn și plasă de sârmă (latura de est și nord).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

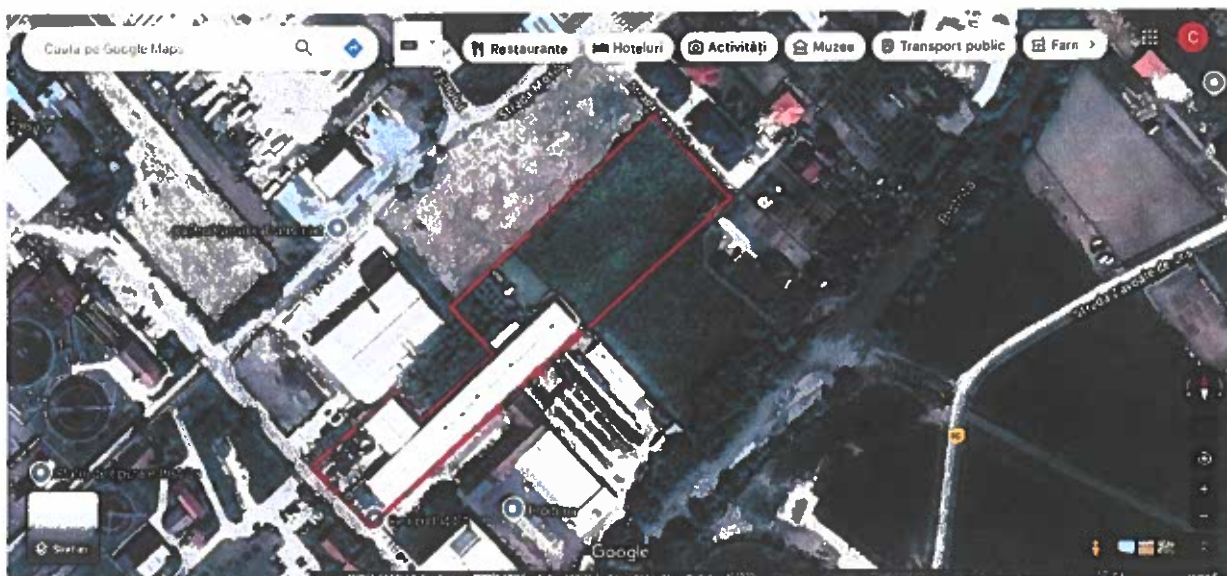
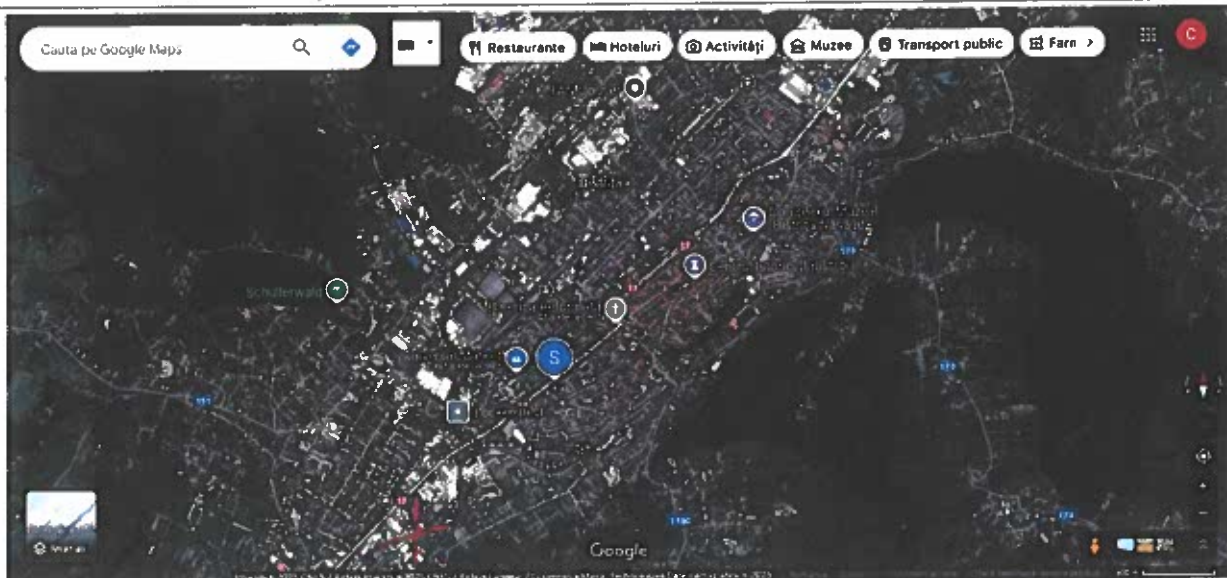
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică și cea estică a terenului se drum asfaltat, respectiv pietruit, în partea de nord hală industrială și teren liber, în partea de sud hală industrială și teren liber.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat în scop industrial parțial, parțial fiind neutilizat, fiind acoperit cu iarbă uscată.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>- str. Moșilor, drum asfaltat cu 1 bandă pe</p>

	sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1200 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 450 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,4 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 850 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,5 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,4 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,7 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,3 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,7 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- S.C. PRODIMA S.R.L..

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhYBv9.html
2	2.350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10.280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centura-IDz27i
4	1.789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?gl=1*ly3lumh*up*MQ.*gs*MQ.&clid=Cj0KCCqA26q-BhCfARisAOe7PxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc18Cyb4_838U9z-Mh14NZj1U-kuUaAkW6EALw_wcB
5	2.400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3.000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDzQdx.html
7	1.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-idei-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZig

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

GRILA COMPARATII TEREN

Dimensiuni ale proprietatilor		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata teren (mp)	Subiect teren 12.787	teren 3,000 110.00	teren 2,350 140.00	teren 10,280 94.84	teren 1,789 140.30
Element de comparatie Eur/mp		330,000	329,000	975,000	251,000
Pret cerut		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
Elemente de Comparatie		% €	% €	% €	% €
Pret Cerut Eur/mp		110	140	95	140
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	tranzactie	ofertă
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	0%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		99	126	95	126
Corectii specifice tranzactiei					
Dept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	126	95	126	0.00
Restricții legale (aprox.)	POT max=60%; CUT max.=1.8	Similar	POTmax=60%; CUTmax.=2.5	Similar	Similar
Ajustare	0%	0.00	-10%	0.00	0%
Pret ajustat	99	113	95	126	0.00
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	99	113	95	126	0.00
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	99	113	95	126	0.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	99	113	95	126	0.00
Conditii de piata	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	28-May-2024	7-Mar-2025
Ajustare	0%	0.00	0%	5%	0%
	99	113	100	4.74	126
Pret ajustat pentru negociere	99	113	100	126	0.00
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. S, Cf 79283 Bistrița, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN	Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN
Ajustare	0%	0.00	-10%	0.00	-10%
	99	102	100	114	-12.63
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	99	102	100	114	0.00
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Foarte Bună	Buna	Foarte Bună	Foarte Bună	Buna
Ajustare	5%	4.95	0%	0.00	0%
	104	102	100	114	0.00
Trafic in zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	104	102	100	114	0.00
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
	104	102	100	114	0.00
Pret ajustat pentru negociere	103.95	102.06	99.59	113.64	0.00
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	12787	3,000	2350	10280	1789
Ajustare	-20%	-20	-21%	-5	-22%
	-20	-21	-5	-22	-25
Forma /deschidere	55 ml deschidere la str. Șesului, 46.89 m deschidere la str. Simpozionului, raport laturi aprox. 1/4.8	45 ml, raport laturi 1/1.48	50 ml deschidere, raport laturi 1/1	101.69 ml, raport laturi 1/2.4	36.2 ml, raport laturi 1/1.8
Ajustare	0%	0	0%	-5%	0%
	0	0	0	-5.0	0
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	0	0	0	0	0
Constructii neintabulate / demolabile fara	fără	fara	fara	fara	fara
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	0	0	0	0	0
Utilitati	curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate	similar	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	0	0	0	0	0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	0	0	0	0	0
Pret ajustat pentru negociere	83.60	80.76	89.61	88.65	0.00

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuleli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriisi		fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi
Ajustare	0%	0	0%	0	0
	83.60		80.76	89.61	88.65
Utilizare / Urbanism industrial	industrial		industrial	industrial	industrial
Ajustare	0%	0	0%	0	0
	83.60		80.76	89.61	88.65
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara		fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp	0	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0	0%	0	0
	83.60		80.76	89.61	88.65
Pret ajustat	83.60		80.76	89.61	88.65
Ajustare totala netea absoluta (€)	-15%	-15	-45%	-5	-38
Ajustare totala netea procentuala (%)	25.30	25.30	45.24	14.71	37.62
Ajustare totala bruta absoluta (€)	25.55%		35.91%	15.51%	29.80%
Ajustare totala bruta procentuala (%)	2		3	3	2
Numar corectii					
Comparabila aleasa	3		89.61		
	15.51%				
Valoarea propusa	€ 90.00 / mp		12787 mp	= € 1,150,830	5,726,070 lei
Curs BNR la data evaluarii	4.9756				
Data	7-Mar-25				

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană a orașului, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupunere o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață);
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piata**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 3** deoarece acesteia 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	€ 1.150.830 (90 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 5.726.070 (447,8 lei/mp)
1 euro = 4.9756 lei	

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	90	447,8

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

90 EUR/mp (447,8 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79283 Bistrita

Nr. cerere	13036
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	79283	12.787	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	79283-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 5	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2565 mp; S. construita desfasurata:2565 mp; Hala de fabricatie repere metalice in regim de inaltime P. Anul construirii 2017.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18409 / 13/04/2017		
Act Notarial nr. 350, din 12/04/2017 emis de Oltean Cristina:		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare si partaj anterior dobandit, alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PRODIMA SRL, CIF:6694165, -bun propriu	
	OBSERVATII: adus din CFE 79156, CFE 66573, CFE 72419	
18654 / 14/04/2017		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 86, din 11/04/2017 emis de Primaria municipiului Bistrita; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 31514, din 14/04/2017 emis de Primaria municipiului Bistrita; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 739, din 06/09/2013 emis de Primaria municipiului Bistrita; Act Administrativ nr. Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 255, din 03/11/2014 emis de Primaria municipiului Bistrita;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) PRODIMA SRL, CIF:6694165	

C. Partea III. SARCINI .

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

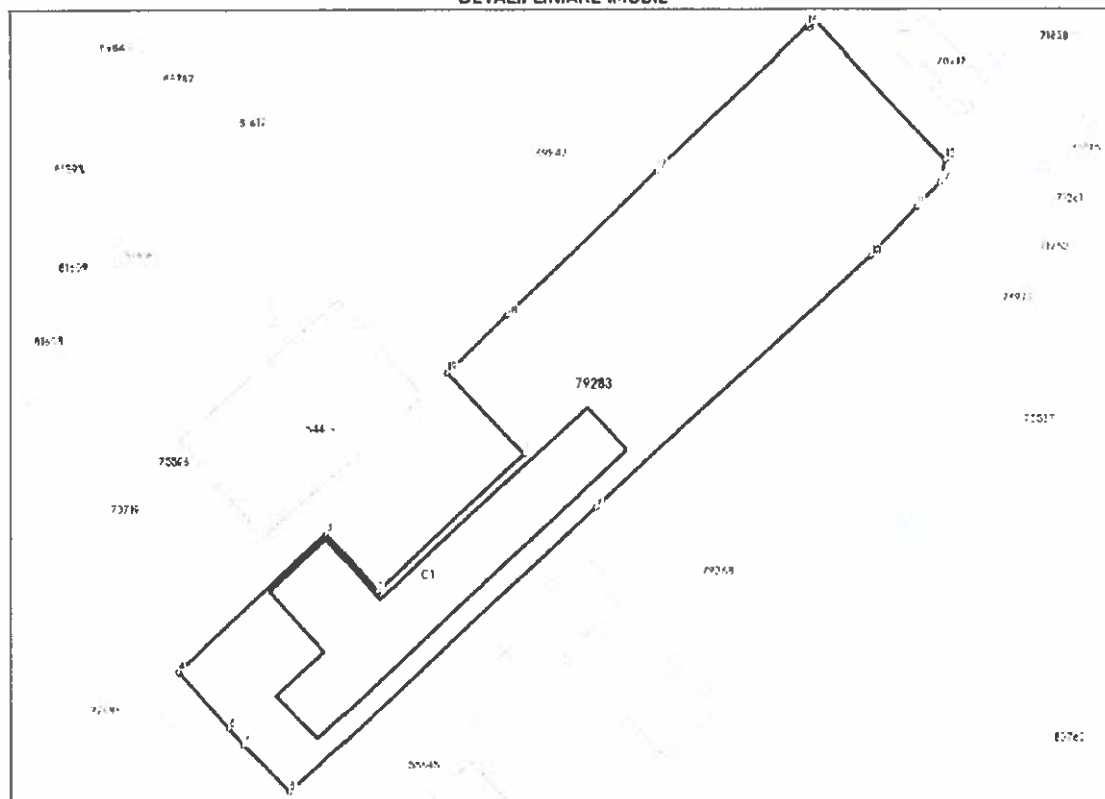
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79283	12.787	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.315	-	-	-	
2	arabil	DA	7.472	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79283-C1	construcții industriale și edilitare	2.565	Cu acte	S. construita la sol: 2565 mp; S. construita desfășurată: 2565 mp; Hala de fabricație rețere metalice în regim de înălțime P. Anul construirii 2017.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	57.909
2	3	22.089

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	57.716
4	5	21.721
5	6	0.081
6	7	6.604
7	8	18.484
8	9	119.912
9	10	107.599
10	11	19.228
11	12	9.677
12	13	6.625
13	14	54.096
14	15	2.684
15	16	0.827
16	17	59.73
17	18	59.769
18	19	23.906
19	1	32.194

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON. -Ordin de plata cont OCPI nr.162/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-
MURESANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20327 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 402 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20327 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Simpozionului, nr. 6 bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 79283 nr. cad/topo 79283, 79283-C1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, teren curți construcții și arabil cu suprafața de 12787mp și hală de fabricație repere metalice, proprietatea Societății Prodima SRL, conform CF nr.79283
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren curți construcții și arabil cu suprafața de 12787mp și hală de fabricație repere metalice
- Destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hală Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism.
- Zona de impozitare B, conform HCL nr.144/2014.

Întocmit, Timoce Otivia

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023. -înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri, -volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; POT max = 60%;CUT max: 1,8 mp Adc/mp teren;-Accesul se va realiza din str.Simpozionului sau din str. Luncii. -Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 8m de la aliniament.-Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;Se vor respecta prev.Codului civil -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;-în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.- Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr.5 la HGR nr. 525/1996. În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor.
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexei 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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 după caz, (două exemplare originale), identice.

☐ 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):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție - Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița

Ale avize/acorduri:

d 2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☐ verificador

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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):

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

PRIMAR,
Lazany Gabriela



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

FIȘĂ INSPECȚIE

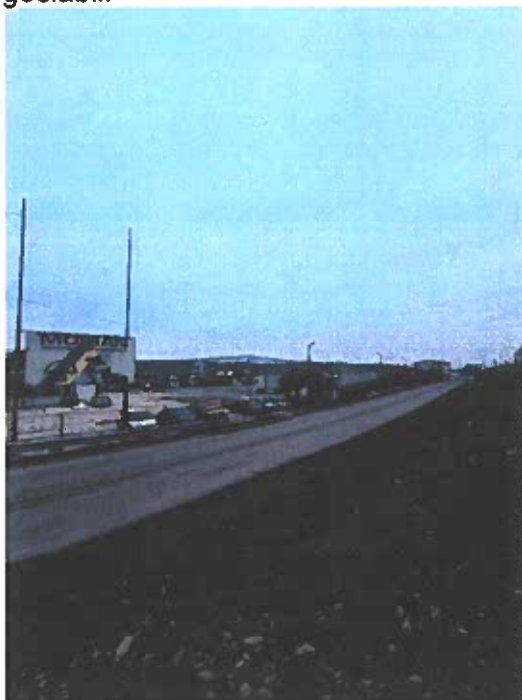
Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5, CF 79283 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	S.C. PRODIMA S.R.L.
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 2.565 mp, o mare parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri**Comparabila 1: 110 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimătuului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ

**Dana serban**

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

**Bistrița,**
Bistrița-Nasaud**Teren intravilan****10 500 €**

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

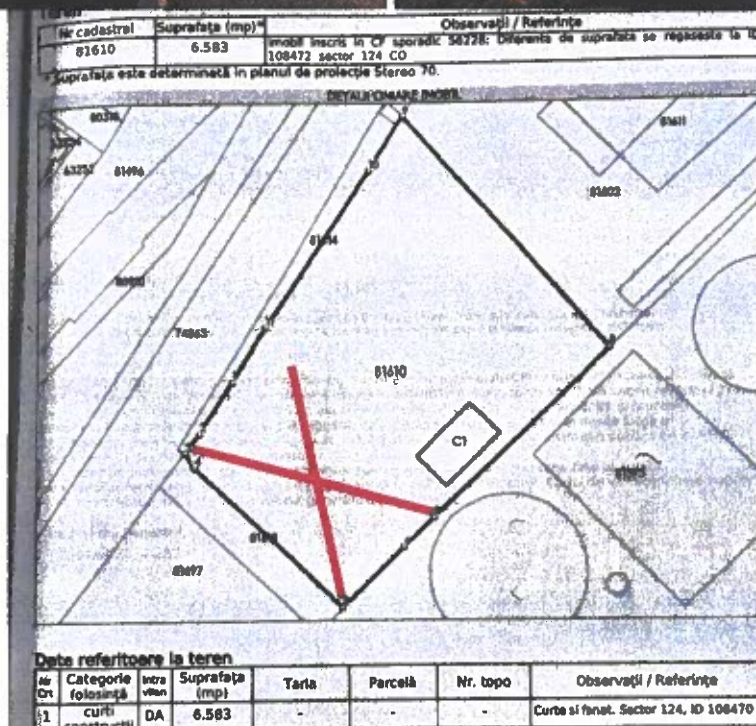
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp, toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-IDAgr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

florin burnar [Arată toate anunțurile](#)

[← înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren zona Vama 2350 mp regim de înălțime D+P+4ET+ER



Florin Burnar
Agentie
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

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

329 000 €

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

	Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
	Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
	Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

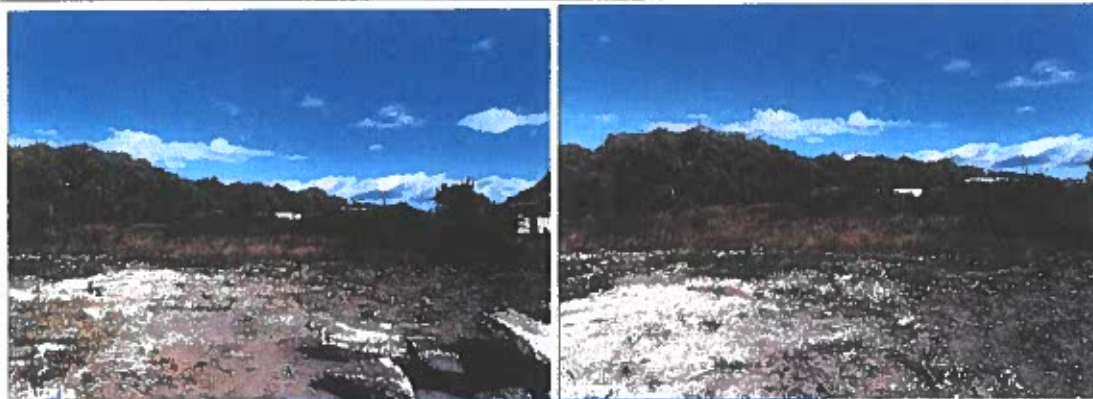
Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

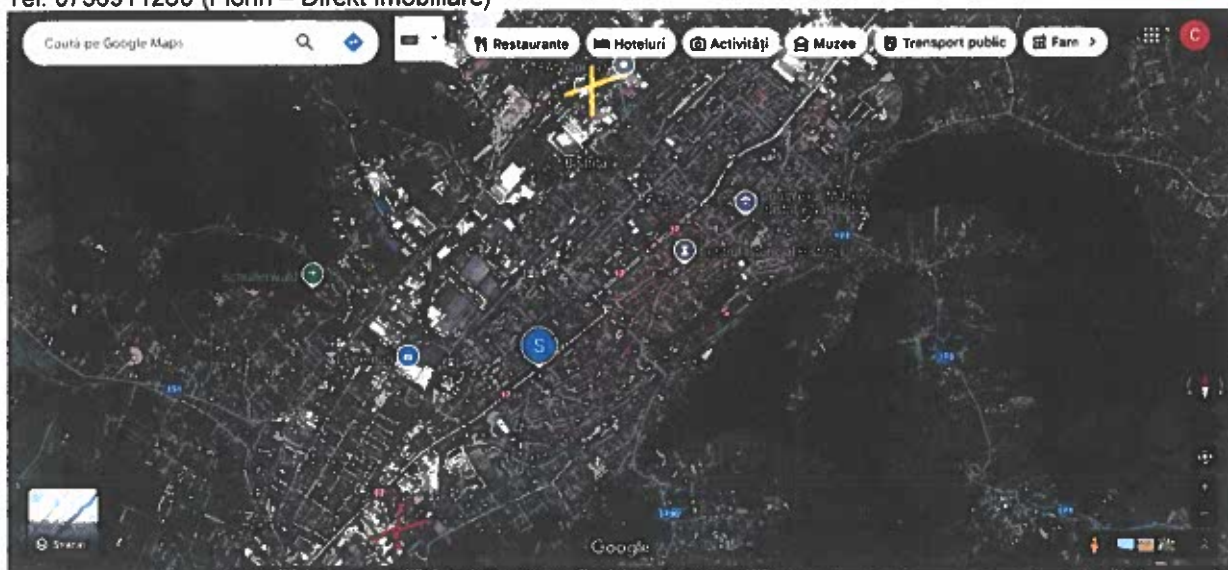
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4ct-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

cu
la
4,
in
tr.
T.
ii
II
at
le
2
or
ii,
a de
SPC.

22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

-----1. Vânătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeciimioasăuteoptzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----

-----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----

-----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vânătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu am niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură.





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405.011
Email: dragut.maximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligatorie ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / intabularea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrișu cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița, nu sunt intabulate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătorul nemaiavând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.---

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestațiilor notariale.---

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare șevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.---

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / intabularea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.---

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.---

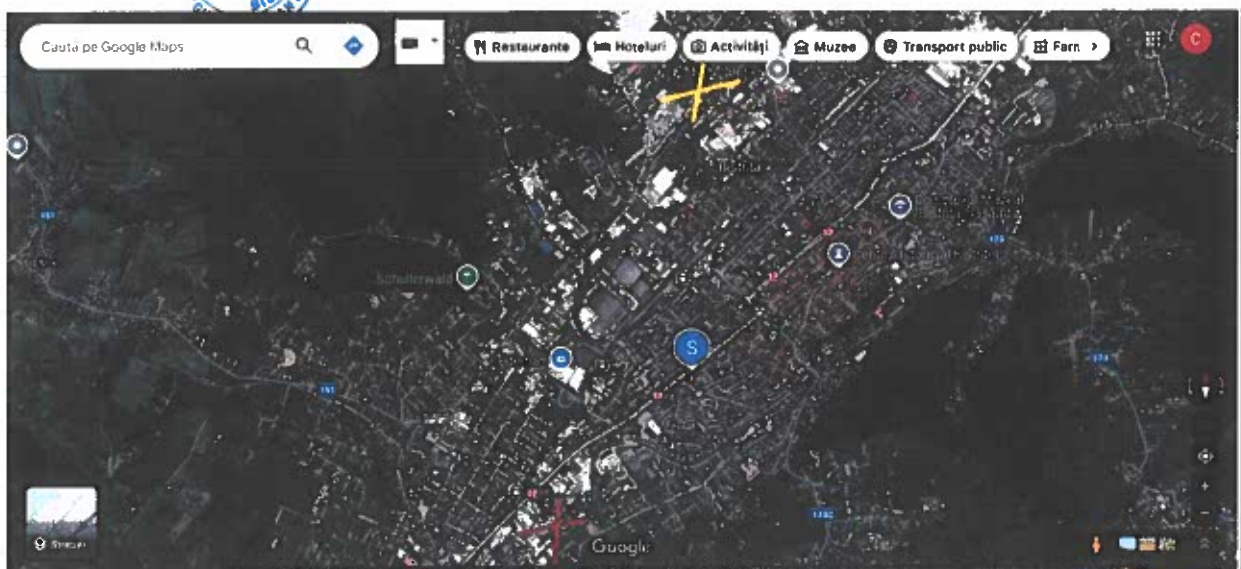
---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.---

---Vânzătorul prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.---

---4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patru mii o sută cincizeci și șase mii unu sută lei), preț care se va achita astfel:---

---suma de 166.100 RON (una sută șasezeci și șase mii unu sută lei) s-a achitat vânzătorului, prin instrument bancar, conform C/P nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act, iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patru mii o sută cincizeci și șase mii unu sută lei)

2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, commercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

**Simioanca Valentin**

Truist Imobiliare

☎ 0743 757 159

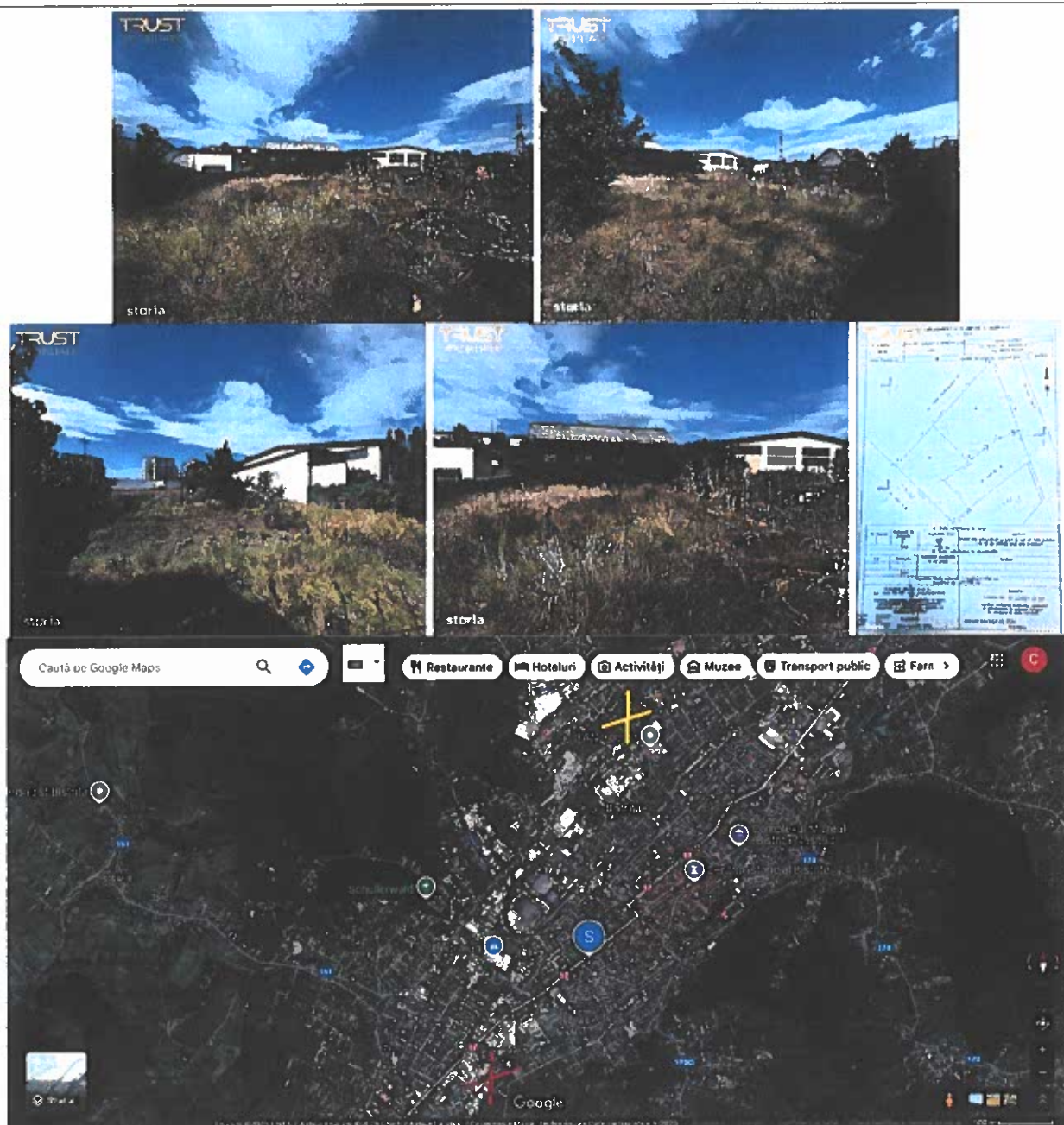
Teren de vânzare

1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG? gl=1*1y3lumh* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=Cj0KCQIAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 790 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 90,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ

BLITZ

[Arată toate anunțurile](#)[← înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren intravilan 2400 mp zona Centurii



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

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 2400 mp, zona Centurii

Bistrița, Bistrița-Nasaud

250 000 €

104 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

2.400 m²

Tip teren

de construit

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție**Descriere**

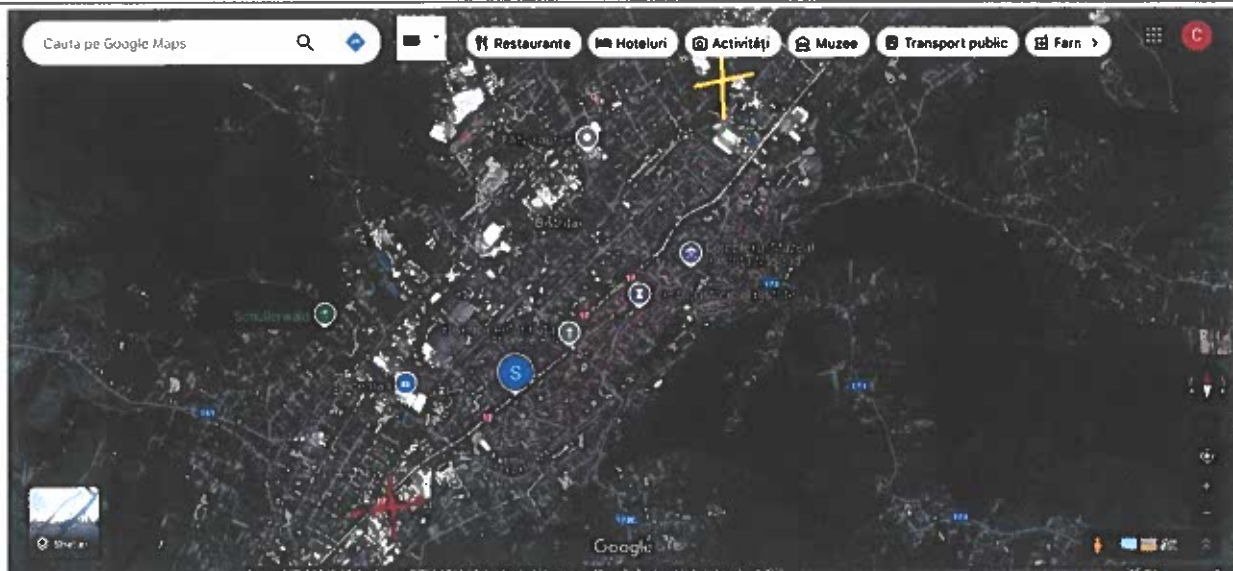
Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ari pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.



113

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 12.787 mp



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferioară față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

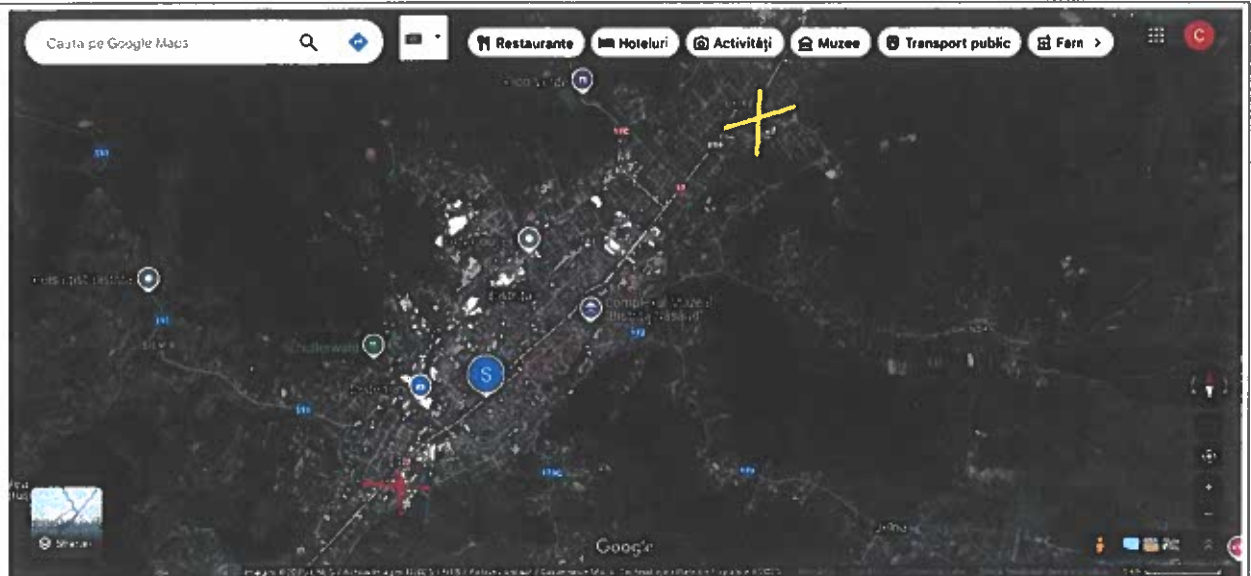
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar

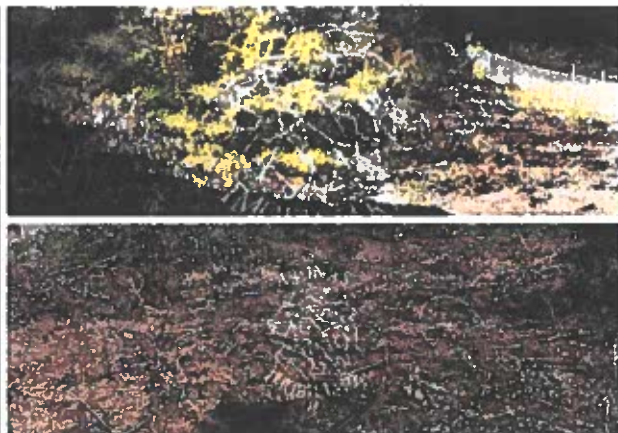




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala - Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Suprafață utilă:

1000 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

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

Tip vânzător:

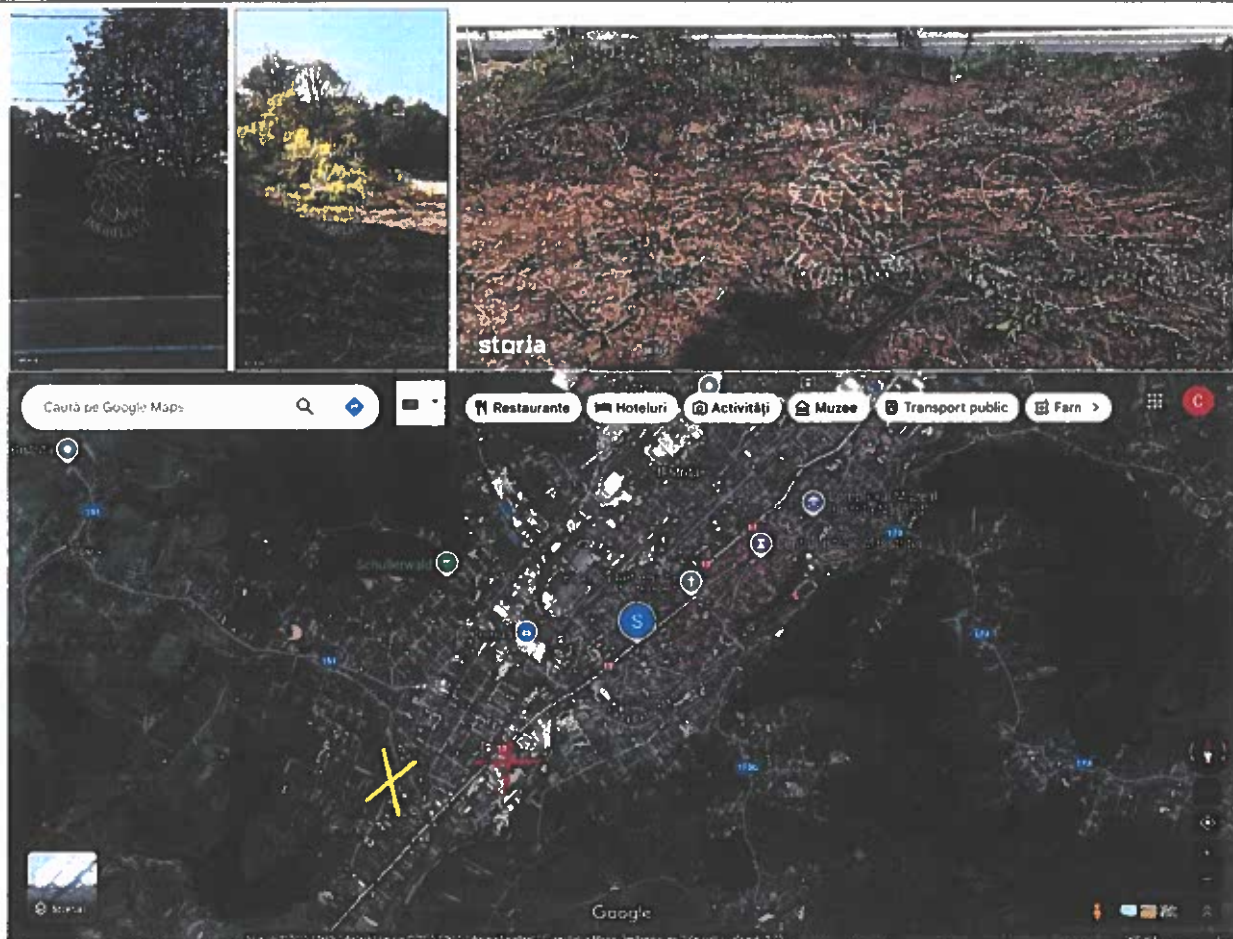
agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitiei, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA NR 3
Poz. 3

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14.641 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5A, CF 79368 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 29/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/686976, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 14.641 mp” situată în mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5A, CF 79368 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

76 euro/mp, echivalent 378,15 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 14.641 mp”, categoria de folosință curți construcții și arabil. La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 847 mp, o hală de producție și birouri în regim P+E cu suprafața construită de 831 mp și o parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	S.C. PRODIMA S.R.L.
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5A, CF 79368 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

- inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 2.565 mp, o mare parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Ipoteze speciale:

- terenul subiect va fi evaluat în ipoteza de teren liber de construcții (nu se va lua în considerare valoarea adusă de construcție și nici un eventual cost de demolare)

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 14.641 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului, nr. 5, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	76	378,15

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

76 EUR/mp (378,15 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmatiile 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 și 06.03.2025.
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 DI. 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 76 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 76 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 14.641 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, nr. CAD: 79368, în C.F. nr. 79368 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 14.641 mp, categoria de folosință curți construcții și arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 14.641 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 79368 Bistrița, proprietar/i S.C. PRODIMA S.R.L.,

La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 847 mp, o hală de producție și birouri în regim P+E cu suprafața construită de 831 mp și o parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

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

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

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 79368 Bistrița din 05.03.2025
- o Certificat de urbanism nr. 404 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții (nu se va lua în considerare valoarea construcțiilor sau un eventual cost de demolare).
- o Nu se va lua în considerare valoarea împrejurimii.

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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 14.641 mp, având un front de aprox. 50 m și o deschidere de 5 m la str. Simpozionului, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului, pe o lățime de 5 m.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- S.C. PRODIMA S.R.L..

La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 847 mp, o hală de producție și birouri în regim P+E cu suprafața construită de 831 mp și o parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

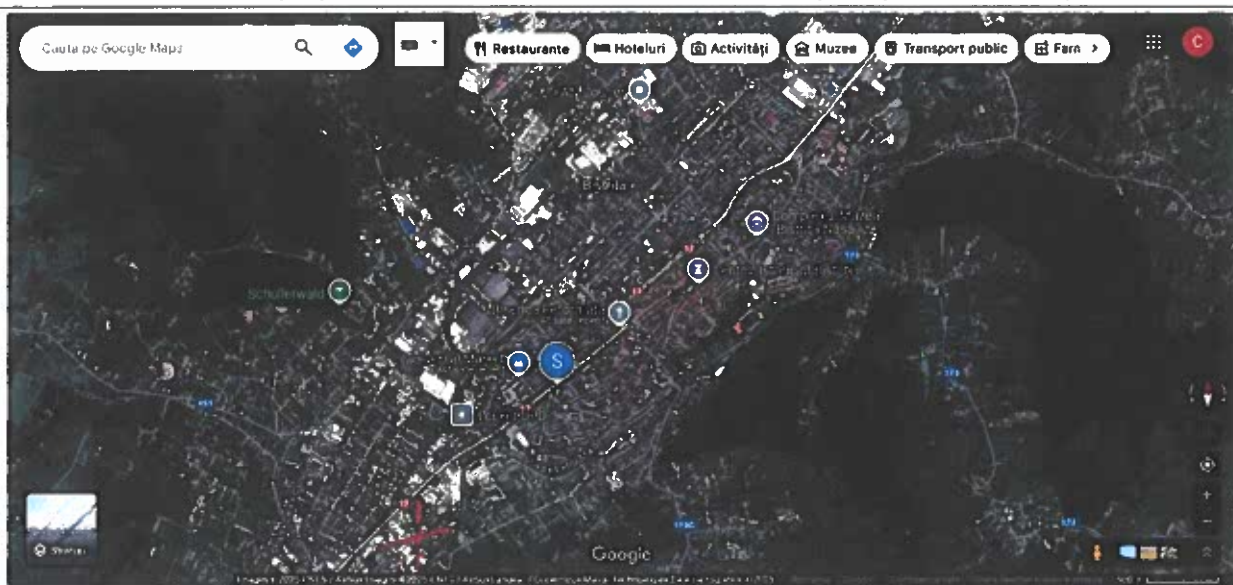
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică și cea estică a terenului se drum asfaltat, respectiv pietruit, în partea de nord hală industrială și teren liber, în partea de sud râul Bistrița.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat în scop industrial parțial, parțial fiind neutilizat, fiind acoperit cu iarbă uscată.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>- str. Moșilor, drum asfaltat cu 1 bandă pe</p>

	sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1200 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 450 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,4 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 850 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,5 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,4 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,7 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,3 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,7 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- S.C. PRODIMA S.R.L..

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '76 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia ca pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-2.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/g/oferta/teren-intravilan-IDhY8v9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10,280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centura-IDz2Z
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-ID8qzG?_gl=1*ly3lumh*_up*MQ..*_as*MQ..&clid=Cj0KCQA76G-BhCFARISAOezPxmPKQXXx2K4RF0rcUFcyxwxiGWw1RCyb4_838U9r-Mhj4NZ1U-kuUaAkW6EAkw_wCB
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3,000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirga-IDz0dx.html
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZ1g

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 14.641 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		14,641		3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp				110.00		140.00		94.84		140.30	
Pret cerut				330,000		329,000		975,000		251,000	
Elemente de Comparatie				Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
				% €		% €		% €		% €	
Pret Cerut Eur/mp				110		140		95		140	
tranzactie / oferta				ofertă		ofertă		tranzacție		ofertă	
Ajustare pentru negociere				-10%		-10%		0		-10%	
Pret ajustat pentru negociere				99		126		95		126	
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat				99		126		95		126	
Restrictii legale (aprox.)		POT max=60%; CUT max.=1.8		Similar		POTmax=60%; CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare				0%		-10%		0%		0%	
Pret ajustat				99		113		95		126	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare				0%		0%		5%		0%	
				99		113		100		126	
Pret ajustat pentru negociere				99		113		100		126	
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5A, CF 79368 Bistrița, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare				0%		-10%		0%		-10%	
				99		102		100		114	
Acces		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		102		100		114	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Bună		Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Foarte Bună	
Ajustare				0%		-5%		-5%		-5%	
				99		96		95		107	
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		96		95		107	
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		96		95		107	
Pret ajustat pentru negociere				99.00		96.39		94.61		107.33	
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		14641		3,000		2350		10280		1789	
Ajustare				-23%		-25%		-9%		-26%	
				-23		-24		-8		-28	
Forma /deschidere		aprox. 50m, formă neregulată, acces 5 m la str. Simpozionului, raport laturi aprox. 1/5		45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare				0%		0%		-5%		0%	
				0		0		-4.7		0	
Inclinatie		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara				fără		fara		fara		fara	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate		similar		similar		similar		similar	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Pret ajustat pentru negociere				75.95		72.70		81.63		79.74	

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 14.641 mp

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriși, cheltuieli, durata contractelor de închiriere)	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși	fara chiriși
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	75.95	72.70	81.63	79.74	
Utilizare / Urbanism	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	75.95	72.70	81.63	79.74	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafața desfășurată	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	75.95	72.70	81.63	79.74	
Pret ajustat	75.95	72.70	81.63	79.74	
Ajustare totală netă absolută (€)	-23	-53	-13	-47	
Ajustare totală netă procentuală (%)	-23%	-42%	-14%	-37%	
Ajustare totală brută absolută (€)	23.05	53.30	22.70	46.53	
Ajustare totală brută procentuală (%)	23.28%	42.31%	23.94%	36.85%	
Număr corecții	1	4	4	3	
Comparabilă aleasă	1	75.95			
Valoarea propusă	€ 76.00 / mp	@ 14641 mp	= € 1,112,716	5,536,430 lei	
Curs BNR la data evaluării	4.9756				
Data	7-Mar-25				

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 1, aceasta având o poziție retrasă de la drumul principal la fel ca terenul subiect;
 - S-au ajustat negativ cu 5% comparabilele 1, 3 și 4 care are o poziție superioară, cu acces din drum principal, poziție superioară față de terenul subiect.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 1.112.716 (76 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 5.536.430 (378,15 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Abordare</i>	<i>Valoare €/mp</i>	<i>Valoare Lei/mp</i>
1	Abordarea prin piață	76	378,15

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

76 EUR/mp (378,15 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79368 Bistrita

Nr. cerere	13041
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025



Cod verificare
100186861649

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 5A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79368	14.641	Teren neimprejmuit:

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79368-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 5A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:831 mp; Atelier mecanic in regim de inaltime parter cu sala de masini, atelier debitare , magazie, garaj, grup sanitar , Sediul administrativ in regim de inaltime P+1E compus din : la parter - atelier montaj, doua magazine, birou, centrala termica, coridor, wc, hol, casa scarii; - la etaj : 3 birouri, arhiva, camera de oaspeti, wc, hol
A1.2	79368-C2	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 5A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:847 mp; Hala de depozitare produse finite

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26334 / 26/05/2017		
Act Notarial nr. 501, din 25/05/2017 emis de Oltean Cristina;		
B1	Se infiinteaza cf. 79368 a imobilului cu nr. cad. 79368/Bistrita ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.54710\cf.54710; -- nr.cad.57236\cf.57236; -- nr.cad.79157\cf.79157;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. cu constructii nr. 2935 din 2006 emis de BNP DRAGUT MARIA;		
B8	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere pe tot parcursul anului cu piciorul si masina pe portiunea de teren cu o lungime de 44,0m si o latime de 4,0m asupra fondului aservit parcela cu nr. cad. 8417/2 din cf 14790. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 57236/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 15097 din 24/10/2006; (provenita din conversia CF 14789)</i>	A1
Act Notarial nr. 501, din 25/05/2017 emis de Oltean Cristina;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare si partaj anterior dobandit cu inch.nr. 15097/2006 si 15859/2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA PRODIMA SRL, CIF:6694165	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de edificare si partaj anterior dobandit cu inch.nr.15097/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA PRODIMA SRL, CIF:6694165	A1.1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, edificare si partaj anterior dobandit cu inch.nr. 15097/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA PRODIMA SRL, CIF:6694165	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

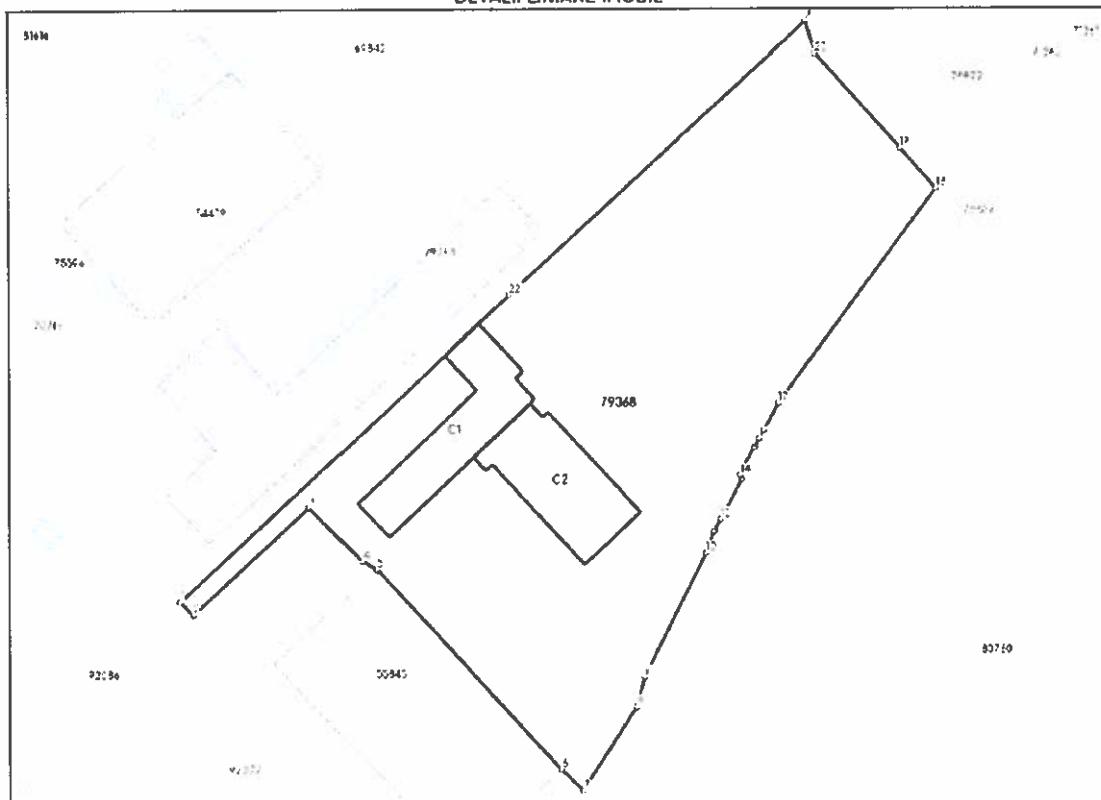
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79368	14.641	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.153	-	-	-	
2	curți construcții	DA	5.551	-	-	-	
3	arabil	DA	6.937	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79368-C1	construcții administrative și social culturale	831	Cu acte	S. construită la sol: 831 mp; Atelier mecanic în regim de înălțime parter cu sala de mașini, atelier debitare, magazie, garaj, grup sanitar, Sediul administrativ în regim de înălțime P+1E compus din: la parter - atelier montaj, două magazine, birou, centrala termică, coridor, wc, hol, casa scării; - la etaj: 3 birouri, arhivă, camera de oaspeți, wc, hol
A1.2	79368-C2	construcții industriale și edilitare	847	Cu acte	S. construită la sol: 847 mp; Hala de depozitare produse finite

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	5.001	2	3	42.027
3	4	20.007	4	5	4.391
5	6	72.85	6	7	8.259
7	8	26.525	8	9	8.375
9	10	37.106	10	11	6.092
11	12	3.684	12	13	11.97
13	14	1.402	14	15	8.229
15	16	2.751	16	17	10.554
17	18	71.157	18	19	14.457
19	20	34.008	20	21	8.873
21	22	107.599	22	1	119.912

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.163/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20334 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 404 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap. telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20334 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Simpozionului, nr. 5A, bl., sc., et., ap. Cartea funciara nr. 79368 nr. cad/topo 79368, 79368-C1, 79368-C2

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița conform PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018 și HCL nr. 207/2023 teren curți construcții și arabil cu suprafața totală de 14641 mp și atelier mecanic și hală de depozitare produse finite, proprietatea Societății Prodima SRL, conform CF nr. 79368
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren curți construcții și arabil cu suprafața totală de 14641 mp și atelier mecanic și hală de depozitare produse finite
- Destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu HCL nr. 184/2018 și HCL nr. 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hală. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism.
- Zona de impozitare B, conform HCL nr. 144/2014.

Întocmit, Timocea Olywa



3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018, H.C.L. nr 207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent.
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/2013 prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023. Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12.0 metri -volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; POT max.= 60%, CUT max. 1.8 mp Adc/mp teren Se pastreaza accesul existent din str Simpozionului Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament -Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei Se vor respecta prev.Codului civil -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei - suprafețele libere neocupate cu circulații parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp -în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr 5 la HGR nr. 525/1996 În zonă există utilități realizarea acestora revine beneficiarilor
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în aceste condiții.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cerinței pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

a) certificatul de urbanism (copie),

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 după caz, (două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție - Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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)

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost trimis solicitantului direct/prin poștă la data de

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 5A, CF 79368 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	S.C. PRODIMA S.R.L.
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	La momentul inspecției o parte a terenului este utilizat, pe el fiind edificată o hală de producție în regim Parter cu suprafața de 847 mp, o hală de producție cu birouri în regim P+E cu suprafața construită de 831 mp, iar o parte din teren (partea de est) este teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate.

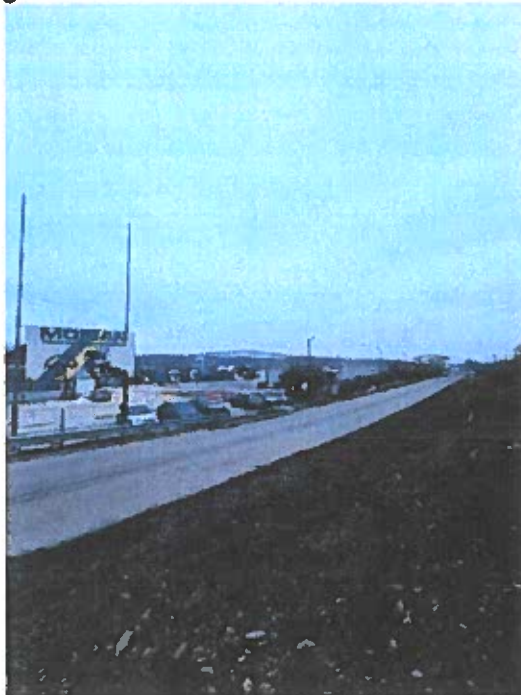
Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 110 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimățului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat la 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița,
Bistrița-Năsăud



Teren intravilan

10 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

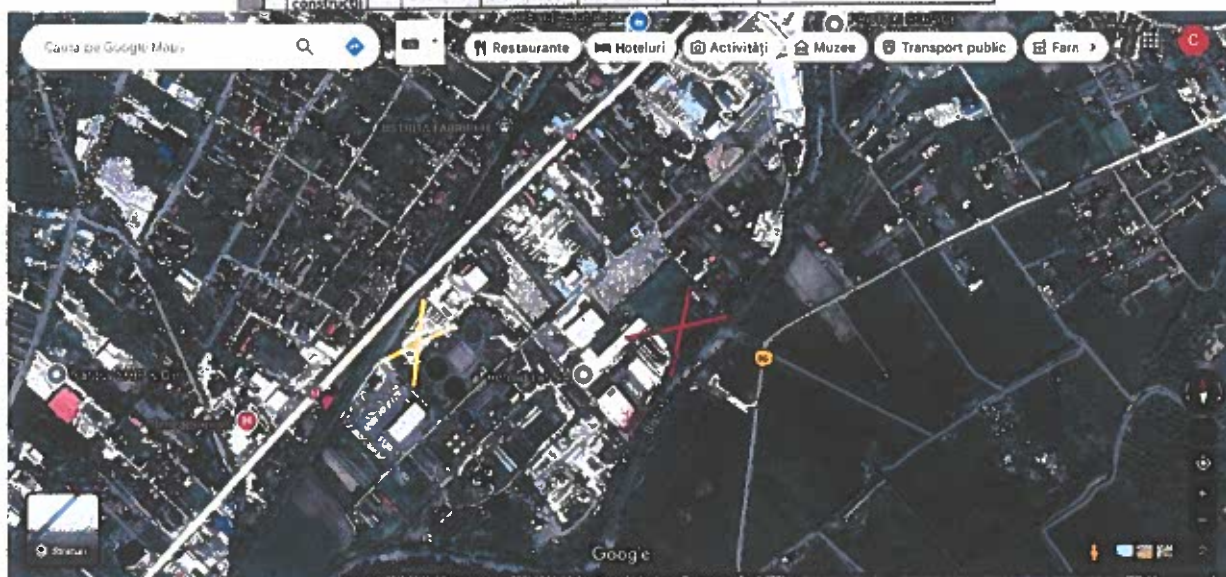
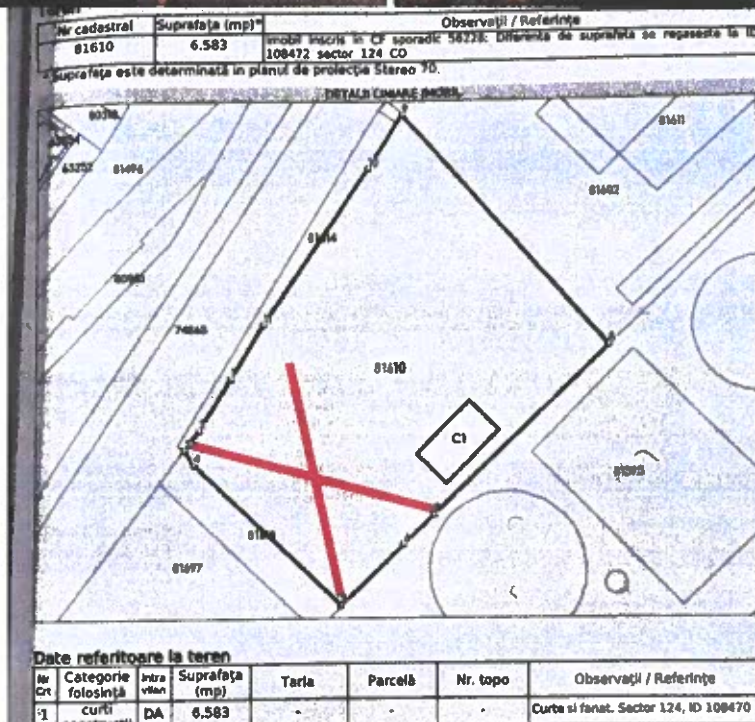
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-IDAqr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

florin burnar [Aveți toate amănunțile](#)

[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bistrița-Năsăud > Bistrița > Teren zona Vama 2350 mp regim de înălțime D+P+4ET+ER



Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

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

329 000 €

Bistrița, Bistrița-Năsăud

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

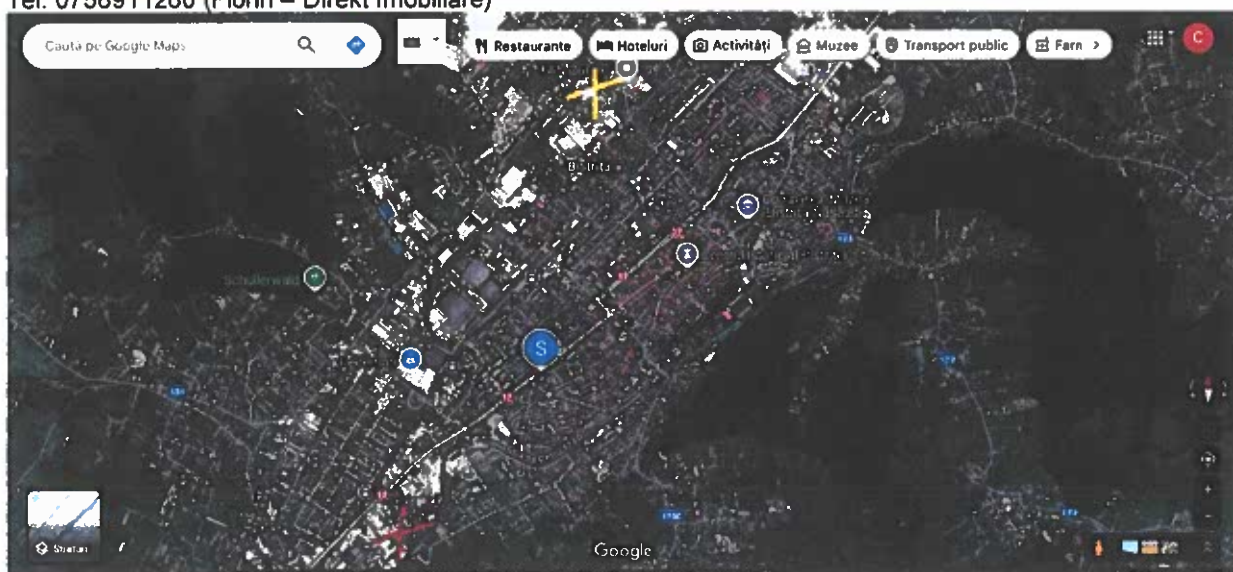
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltimc-d-p-4ct-er-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



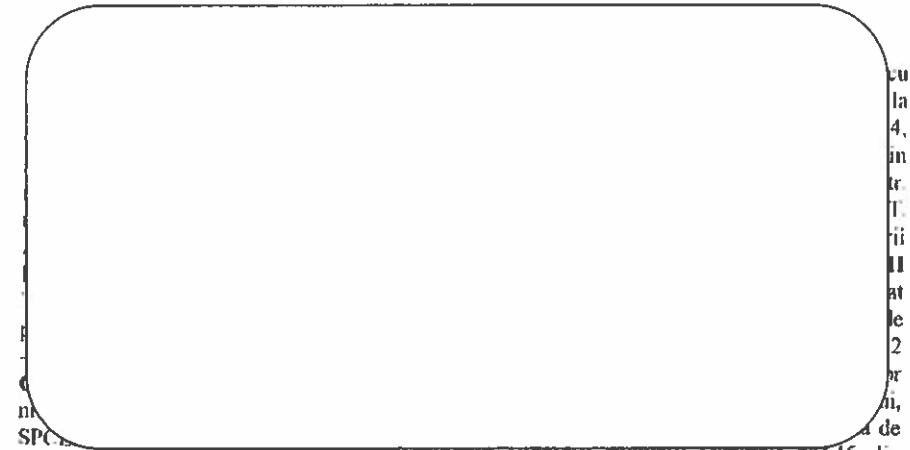


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 1/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

---1. Vânzătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din **Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1)** cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în C.I. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. ---
---Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. ---
---Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vânzătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu am niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură.





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ

Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulian

Licența de funcționare nr. 3-3223-07 01.2014

Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud

Tel: 0363 405 033

E-mail: dragut.maximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligatorie ("de desoculare"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / înalburarea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisea cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița, nu sunt înalburate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătoarea nemaiavând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.---

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificatelor și atestărilor notariale.---

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.---

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / înalburarea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.---

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.---

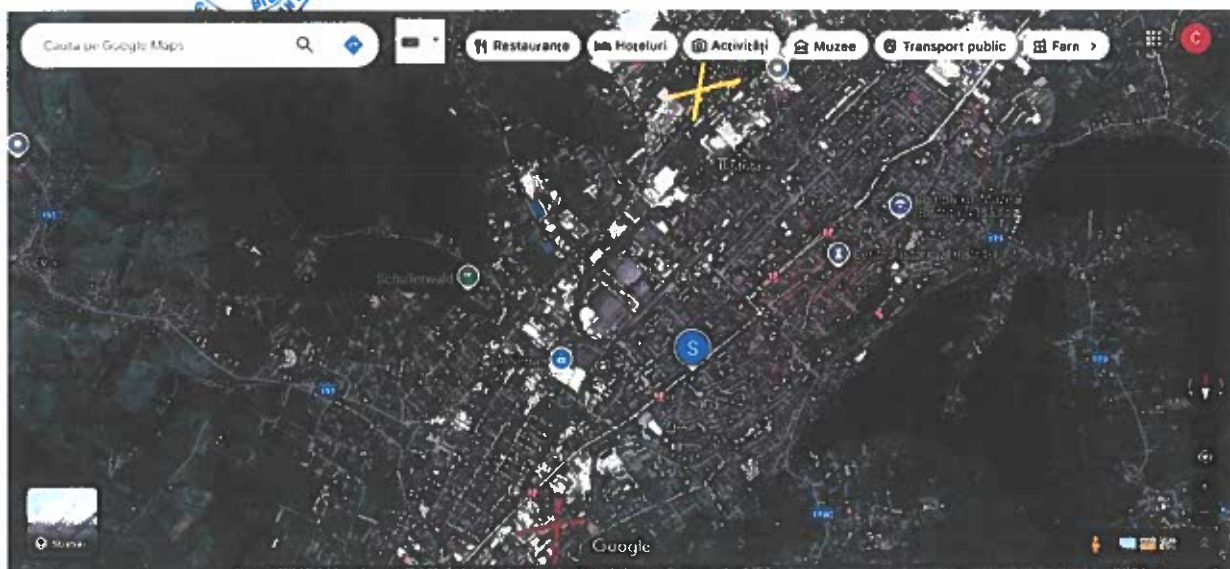
---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.---

---Vânzătoarea prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în totalitate cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.---

---4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patru mii șase sute cincizeci și șase mii unu sută lei), preț care se va achita astfel:---

---suma de 166.100 RON (unnașută zece mii unu sută lei) s-a achitat vânzătoarei, prin document bancar, conform CP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act. --- iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patru mii șase sute cincizeci și nouă mii lei)

2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, commercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



Simionca Valentin

Trust Imobiliare

☎ 0743 757 150

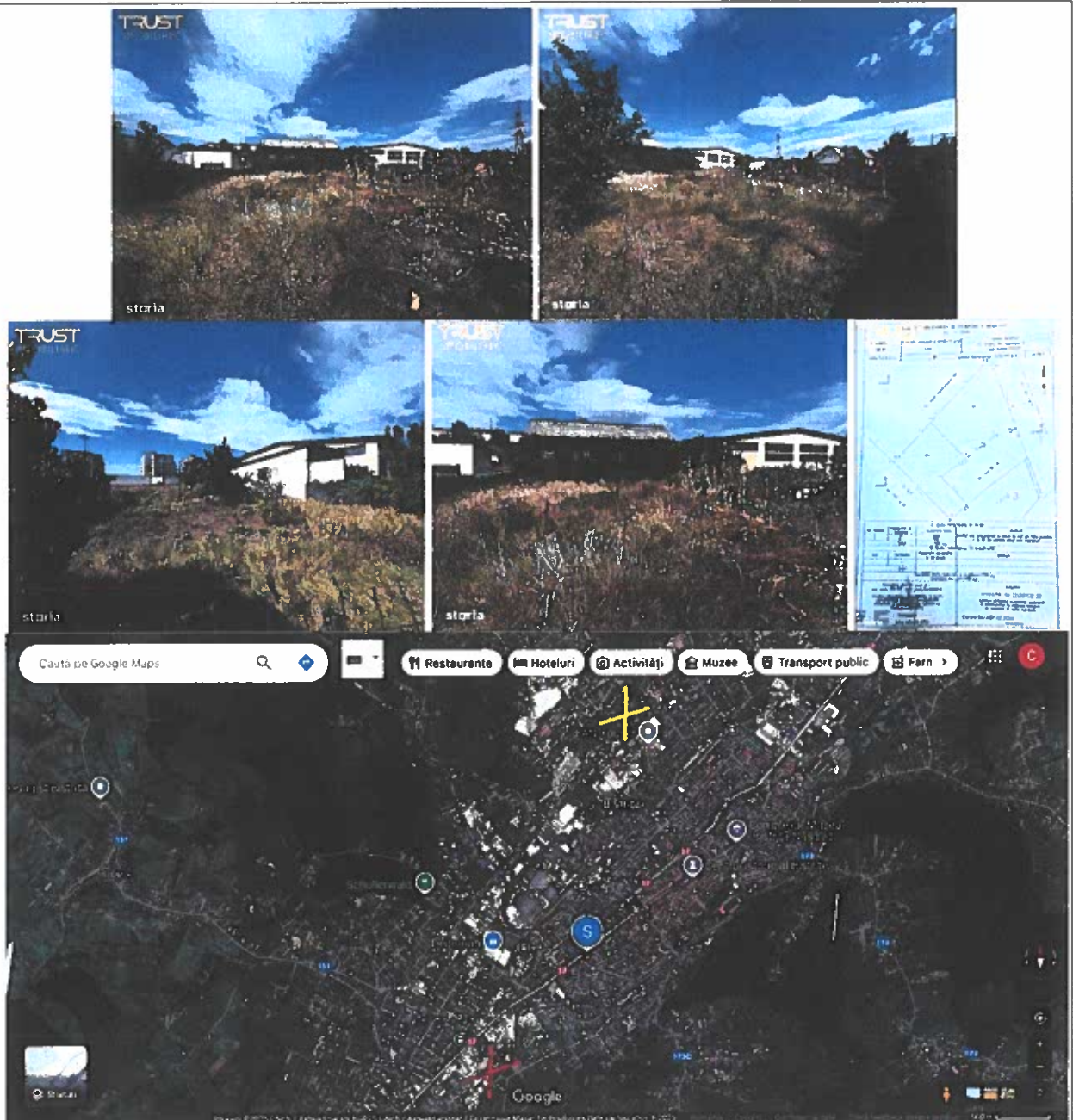
Teren de vânzare1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m ²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale.

Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG? gl=1*1y3lumh* up*MQ.* gs*MQ.&qclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 776 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 76,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ BLITZ [Arată toate anunțurile](#)

[← Inapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii](#)



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

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 2400 mp, zona Centurii

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

250 000 €

104 €/m²

Prezentare generală

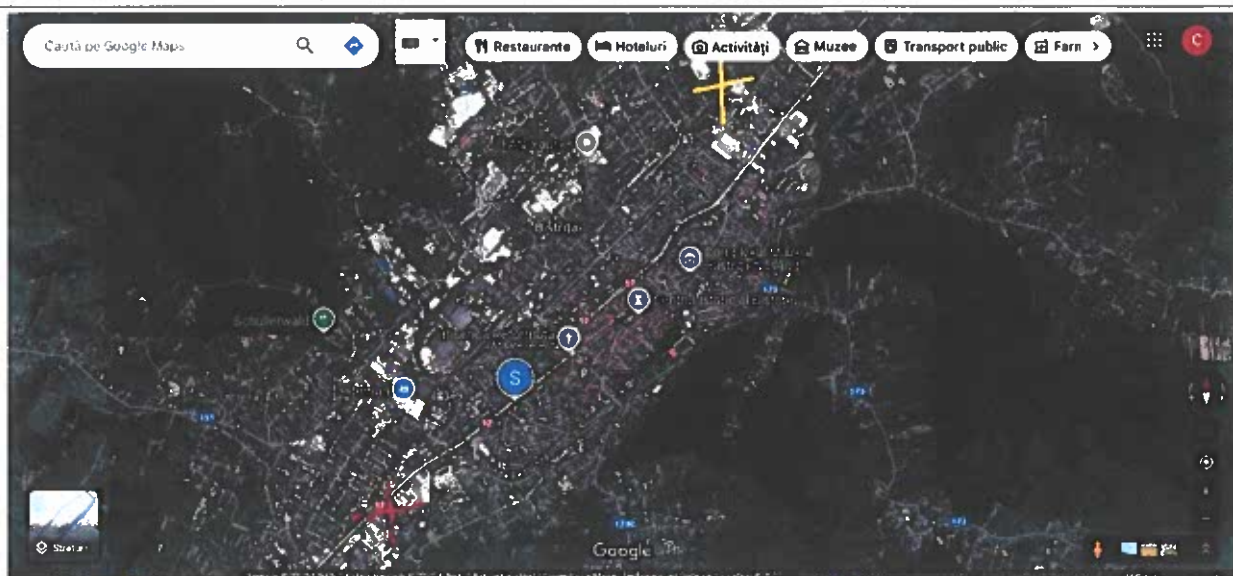
Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ari pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzz7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

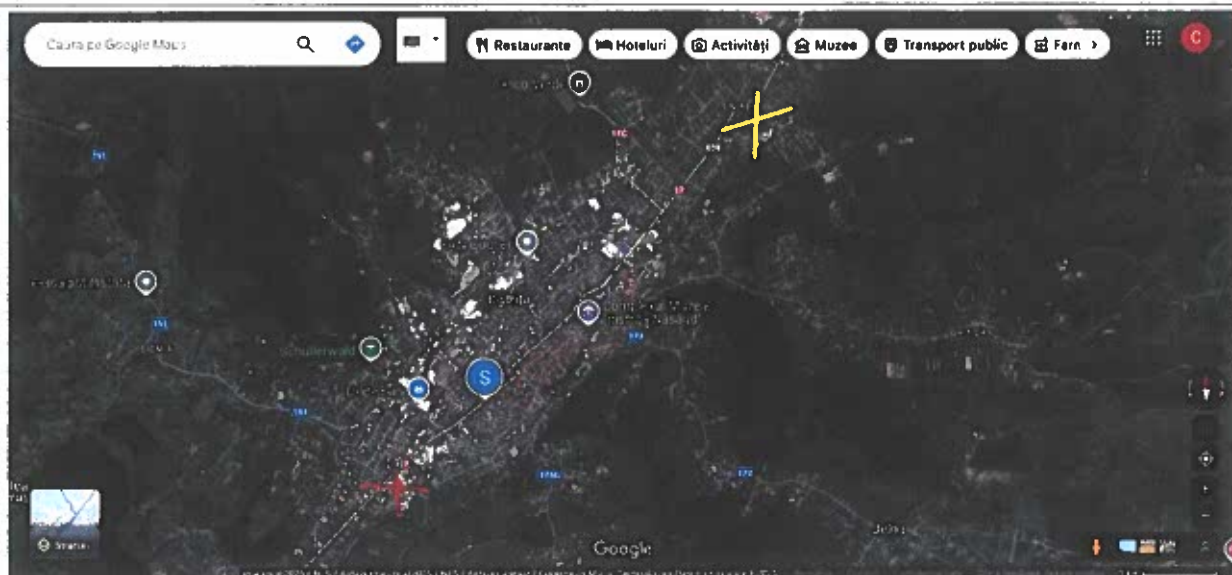
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar

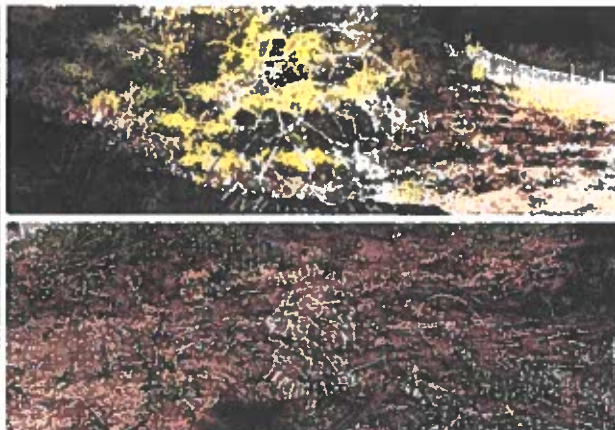




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala- Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

[fără informații](#)

Suprafață utilă:

1000 m²

Dimensiuni:

[fără informații](#)

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

[fără informații](#)

Media:

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

Tip vânzător:

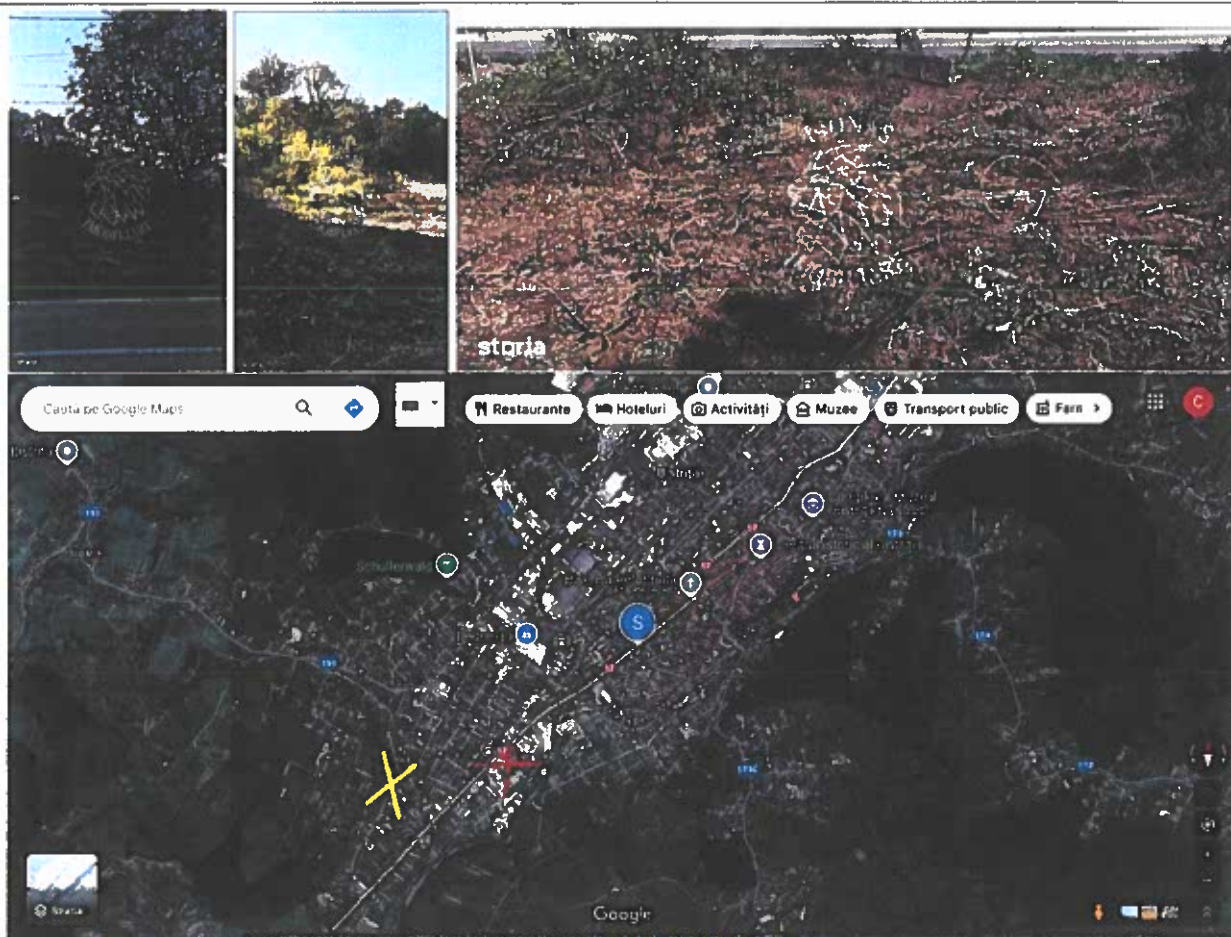
agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitie, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA NR. 3
POZ 1/4

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 717 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 82494 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 26/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869109, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 717 mp” situată în mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 82494 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

109 euro/mp, echivalent 542,34 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 717 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este îngrdit pe toate cele 4 laturi cu gard realizat cu stâlpi din metal și panouri din tablă, pe el existând o construcție în regim de înălțime Parter (extratabulară) de tip hală, restul terenului fiind utilizat ca și curte interioară.	
	Proprietar/i	Calini Ioan și soția Calini Mariuta
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 82494 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

La momentul inspecției pe terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată o construcție în regim de înălțime Parter, de tip hală, restul terenului fiind liber de construcții.

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejurii și nici a construcției tip hală, aceasta fiind o construcție extratabulară, la data evaluării neavând informații referitoare la legalitatea edificării acestuia și nici asupra suprafeței acestuia sau a anului de construire.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 717 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Moșilor, nr. 3, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
- prin piață	109	542,34

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

109 EUR/mp (542,34 Lei/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmările 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 și 06.03.2025.
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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 109 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 717 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 82494 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 717 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 717 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 82494 Bistrița, proprietar/i Calini Ioan și soția Calini Mariuta.

La momentul inspecției terenul este îngrdit pe toate cele 4 laturi cu gard realizat cu stâlpi din metal și panouri din tablă, pe el existând o construcție în regim de înălțime Parter (extratabulară) de tip hală, restul terenului fiind utilizat ca și curte interioară.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

Inspecția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 06.03.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 82494 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 398 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare construcțiile și alte amenajări existente pe teren (nu sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară), acesta a fost considerat liber de construcții. Deasemenea, nu a fost luată în considerare nici valoarea împrejurimii existente.

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. Inspecția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect în urma reconcilierii rezultatelor.

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 717 mp, având o deschidere de 32,48 m la str. Moșilor.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Moșilor.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Calini Ioan și soția Calini Mariuta.

La momentul inspecției terenul este îngrdit pe toate cele 4 laturi cu gard realizat cu stâlpi din metal și panouri din tablă, pe el existând o construcție în regim de înălțime Parter (extratabulară) de tip hală, restul terenului fiind utilizat ca și curte interioară.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

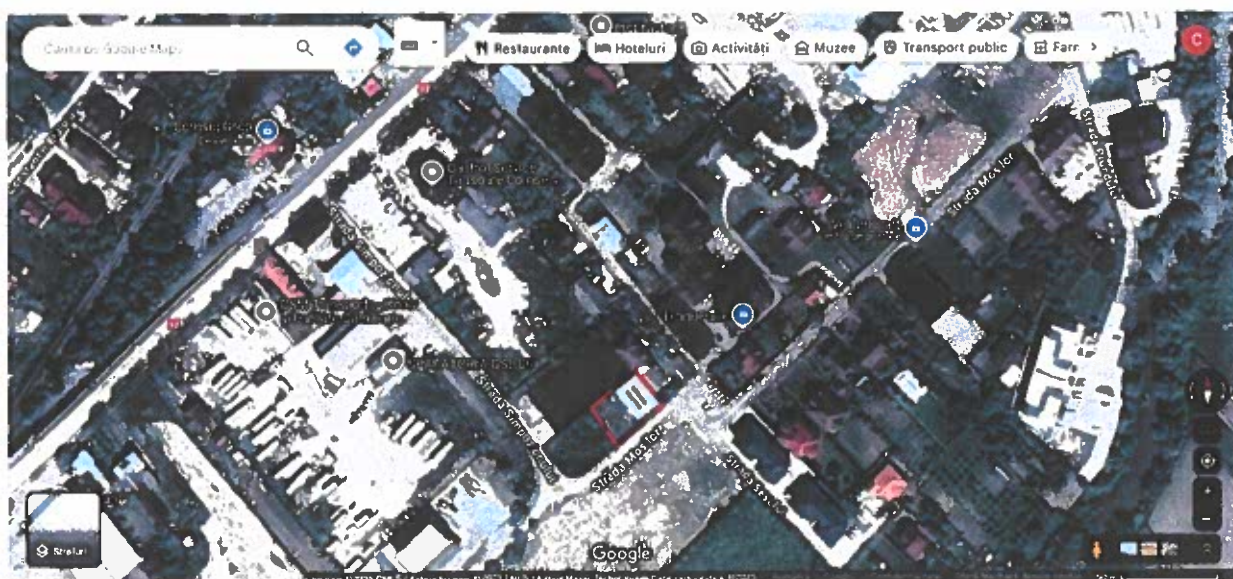
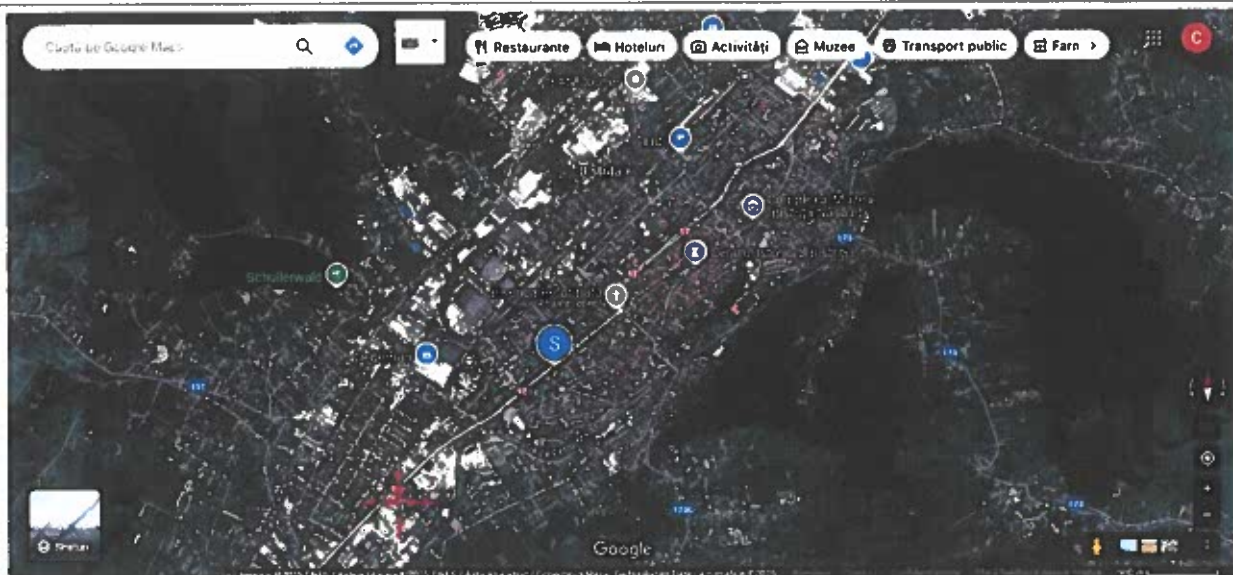
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Moșilor.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Moșilor, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică a terenului se află un teren liber, în partea de est o construcție rezidențială, iar în partea de sud drum asfaltat și în partea de nord teren de sport.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat ca spațiu de producție (hală) și curte interioară aferentă.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Moșilor, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>- str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă</p>

	pe sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1200 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 450 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 600 m. Magazin Dedeman la 1,4 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 850 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,5 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,4 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,7 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,3 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,7 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Calini Ioan și soția Calini Mariuta.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.ofx.ro/oferta/teren-intravilan-IDhY8v9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10,280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centuri-IDzZ7
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcate-IDBotG?_gl=1*lv3lumh*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQAz6q-8hCJARIsAOezPamPKQXXz2K4RFORcUFYkwxjGWc1RCyb4_838U9z-Mbi4NZ1jU-kuUaAkW6EALw_wcB
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3,000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDiDQx.html
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZg

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 717 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		717		3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp		110.00		140.00		94.84		140.30			
Pret cerut		330,000		329,000		975,000		251,000			
Elemente de Comparatie		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari			
		% €		% €		% €		% €			
Pret Cerut Eur/mp		110		140		95		140			
tranzactie / oferta		ofertă		ofertă		tranzactie		ofertă			
Ajustare pentru negociere		-10%		-11		-10%		-14		0	
Pret ajustat pentru negociere		99		126		95		126			
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
Pret ajustat		99		126		95		126			
Restrictiile legale (aprox.)		POT max=60%; CUT max.=1.8		Similar		POTmax=60%; CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare		0%		0.00		-10%		-12.60		0%	
Pret ajustat		99		113		95		126			
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		113		95		126			
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare		0%		0.00		0%		4.74		0%	
		99		113		100		126			
Pret ajustat pentru negociere		99		113		100		126			
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare		0%		0.00		-10%		-11.34		0%	
		99		102		100		114			
Acces		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		99		102		100		114			
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Foarte Bună		Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Buna	
Ajustare		5%		4.95		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		104		102		100		114			
Pret ajustat pentru negociere		103.95		102.06		99.59		113.64			
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		717		3,000		2350		10280		1789	
Ajustare		5%		5		3%		19%		2%	
		5		3		19		2			
Forma /deschidere		32.48 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1.47		45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare		0%		0		0%		-5%		-5.0	
		0		0		0		0		0	
Inclinatie		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0		0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara		fără		fara		fara		fara		fara	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0		0		0		0		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate		similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0		0		0		0		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0		0		0		0		0	
Pret ajustat pentru negociere		108.70		105.39		113.65		116.08			

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durată contractelor de închiriere)		fara chiriiasi	fara chiriiasi	fara chiriiasi	fara chiriiasi
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		108.70	105.39	113.65	116.08
Utilizare / Urbanism industrial		industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		108.70	105.39	113.65	116.08
Componente non-imobiliare (vad comercial)		fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata		0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		108.70	105.39	113.65	116.08
Preț ajustat		108.70	105.39	113.65	116.08
Ajustare totala netea absoluta (€)		10%	-16%	20%	-8%
Ajustare totala netea procentuala (%)		9.70	27.27	28.77	15.06
Ajustare totala bruta absoluta (€)		9.79%	21.65%	30.33%	11.93%
Ajustare totala bruta procentuala (%)		2	3	3	2
Numar corectii					
Comparabila aleasa		1	108.70		
Valoarea propusa		€ 109.00 / mp	@ 717 mp	= € 78,153	388,858 lei

Curs BNR la data evaluarii	4.9756
Data	7-Mar-25

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană a orașului, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupunere o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață);
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății **comparabile 1** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corectii (corectia brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

REZULTATUL METODEI

<i>Valoarea proprietății estimată prin piață</i>	€ 78.153 (109 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 388.858 (542,34 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	109	542,34

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, consideram că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

109 EUR/mp (542,34 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 82494 Bistrita

Nr. cerere 13043
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare

102186461657



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str MOSILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	82494	717	Teren neimprejuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
38624 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. 4043, din 02/08/2018 emis de Vaida Marsineta:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 82494 a imobilului cu numarul cadastral 82494/Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 81570 inscris in cartea funciara 81570;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare dobandit anterior si alipire cu inch.nr. 14103/2018, parcelare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CALINI IOAN, si sotia		
2) CALINI MARIUTA, bun comun		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

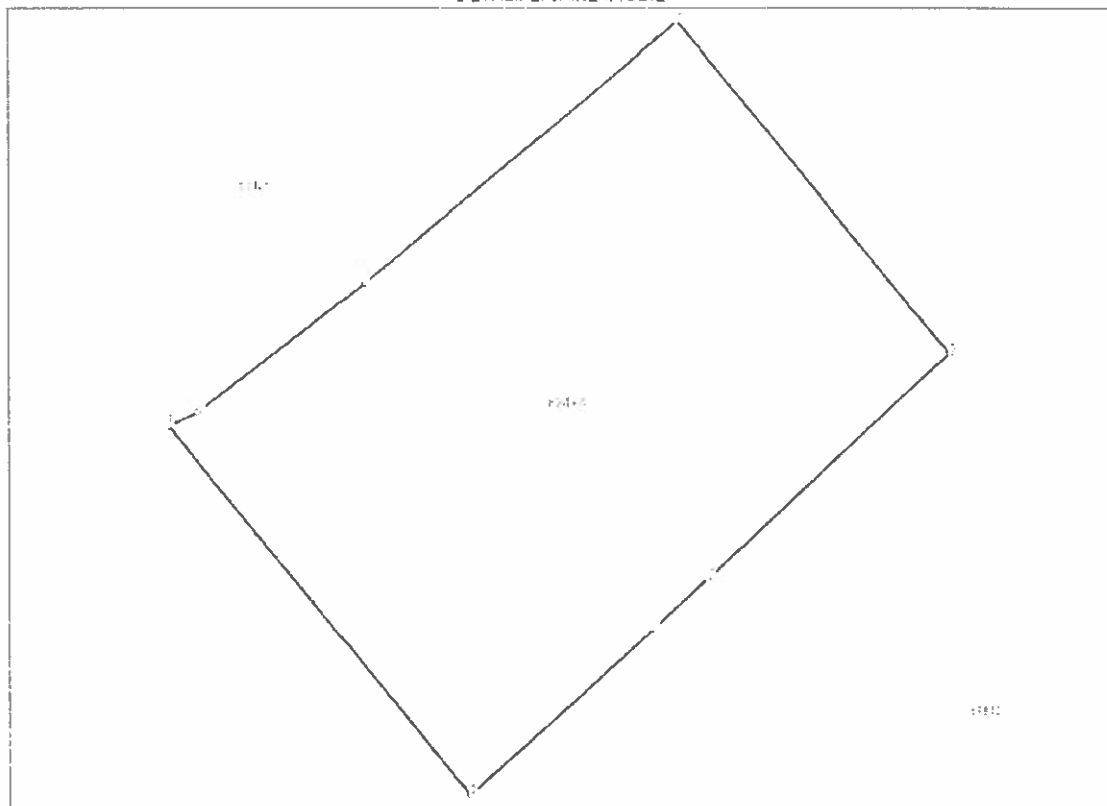
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
82494	717	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	717	-	-	-	Imobil parțial împrejmuț, n. rest marcat cu tarusi de lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23 619
2	3	12 295
3	4	3 748
4	5	16 439
5	6	21 24
6	7	20 246

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	10 398
8	1	1 597

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.164/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA-ELENA BIGU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20254 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 398 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20254 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Moșilor, nr. 3 bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 82494 nr. cad/topo 82494

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018 și HCL nr. 207/2023, teren arabil cu suprafața de 717mp, proprietatea numitorilor Calini Ioan și Calini Mariuta, conform CF nr. 82494
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren arabil cu suprafața de 717mp
- Destinație: conform prevederilor PUG al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018 și H.C.L. nr. 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hala. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism
- Zona de impozitare B, conform HCL nr. 144/2014.

Întocmit, Timoșo Olivița

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12.0 metri - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, POT max = 60% CUT max 1,8 mp Adc/mp teren Accesul se va realiza din str. Simpozionului - Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament - Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelor - Se vor respecta prev. Codului civil - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr 5 la HGR nr. 525/1996 În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexei 1 care face parte integrată la prezentrul certificat de urbanism
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentrul certificat de urbanism anexa 2
- Prezentrul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DESFÎINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfîințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva FIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentrului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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. după caz, (două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție -
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

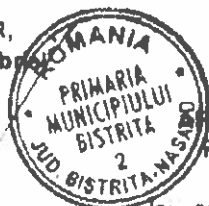
☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri 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):

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

PRIMAR,
Lazari Gabru



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hriscă Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 82494 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Calini Ioan și soția Calini Mariuta
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Pe terenul subiect există o construcție extratabulară de tip hală în regim de înălțime Parter, terenul fiind împrejmuit cu un gard din stâlpi de fier și panouri de tablă.

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 110 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimăului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița,

strita-Nasaud



Teren intravilan

10 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

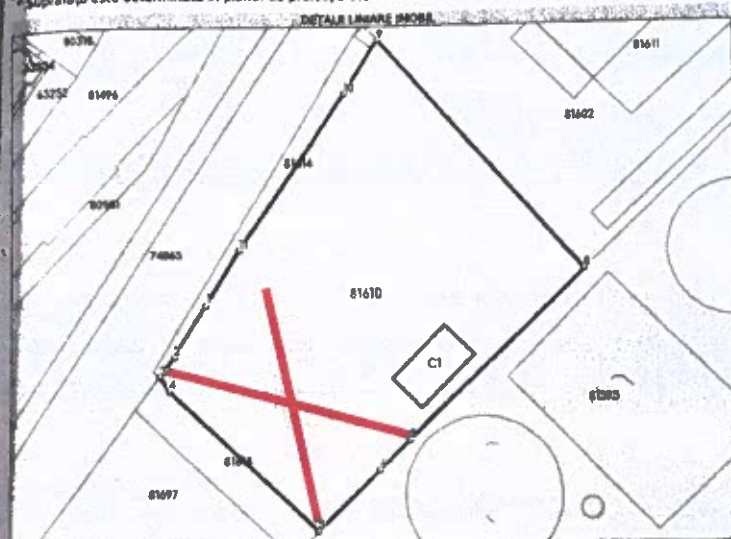
DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
81610	6.583	Imobil înscris în CF sporadic 58728. Diferența de suprafață se regăsește la ID 108472 sector 124 CO

Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți (construcții)	DA	6.583	-	-	-	Curte și fațadă. Sector 124, ID 108470



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-IDAgr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

florin burnar [Arată toate anunțurile](#)

[← Inapoi la lista](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren zona Vama 2350 mp regim de inaltime D+P+4ET+ER](#)



Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

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

329 000 €

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

	Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
	Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
	Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

- suprafata de 2350 mp.(23.5ari)
- toate utilitatile la limita terenului
- certificat de urbanism
- imprejmuit
- zona mixta M2 !! (hale, blocuri, locuinte colective regim de inaltime D+P+4E+ER cu un POT de 60% si un CUT 2.5)
- fara sarcini

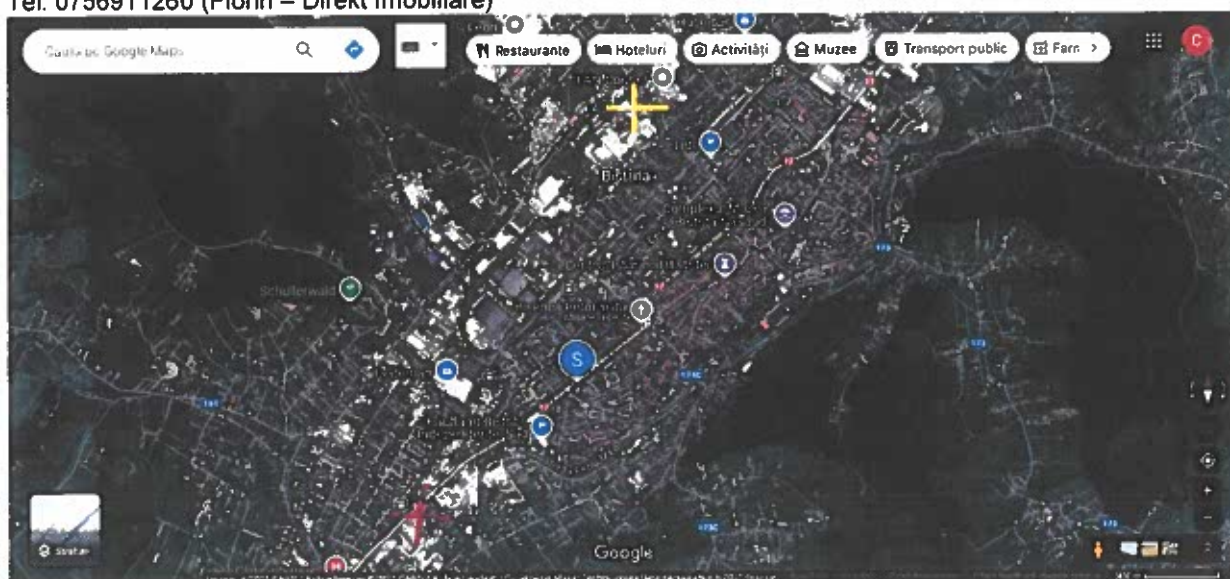
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4ct-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



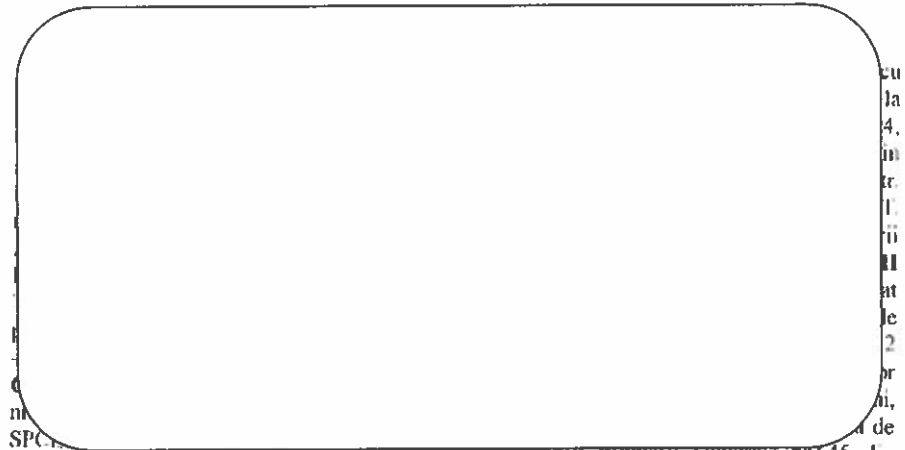


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 13223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel. 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

-----1. Vândătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeciimidoșuleoptzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----
----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----
----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vândătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu are niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură. -----





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
 Licență de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
 Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363 405.033
 Email: dragut.unexmilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, cu una exclusiv obligatorie ("de desocotire"), cumpărătorea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / înalburarea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisa cumpărătorea, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în C.F.nr.67335 Bistrița, nu sunt înalburate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătorea nemaivăd niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestărilor notariale.

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din C.F.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătorea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / înalburarea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.

---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.

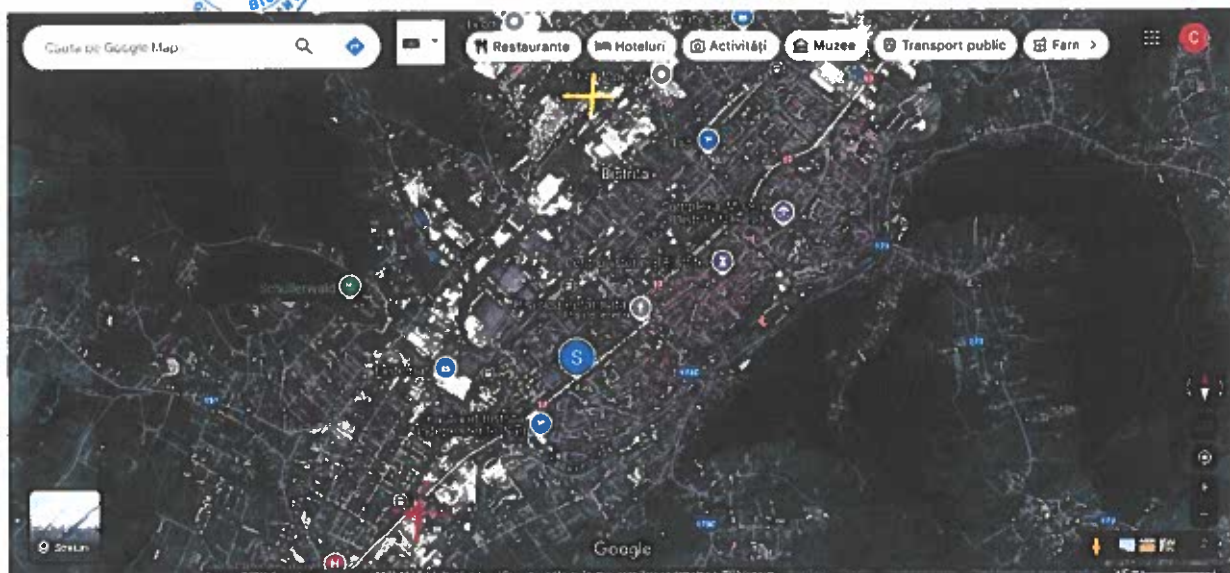
---Vânzătorea prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpăratoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.

---4. Prețul de vânzare este de **4.856.100 RON (patru mii șase sute cincizeci și șase mii unu sută lei)**, preț care se va achita astfel:

--- suma de **166.100 RON (unsută șasezeci și șase mii unu sută lei)** s-a achitat vânzătoarei, prin document bancar, conform O.P. nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act, -- iar restul de preț în sumă de **4.690.000 RON (patru mii șase sute cincizeci și șase mii lei)**



2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, comercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

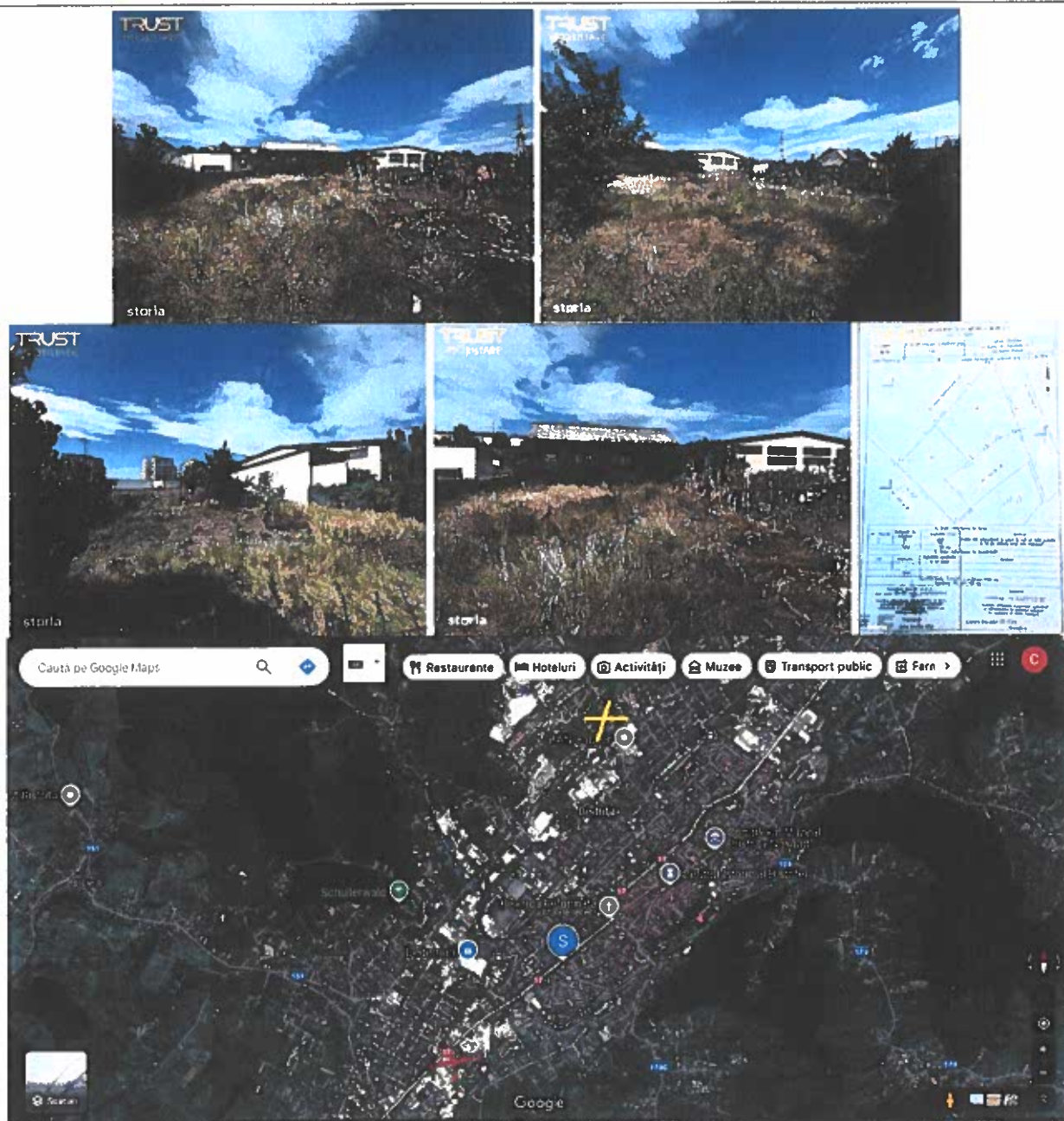
Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare **1789m²**

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m ²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	făcuțușă de lemn
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat in zona de centura, strada Subcetate. Suprafata terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ.*_gs*MQ.&qclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxiGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1U-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7109 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 104,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ [BLITZ](#) [Acasă](#) [soare](#) [anunțuri](#)
[← Inapoi la lista](#)
[Terenuri de vânzare](#)
[Bistrița-Nasaud](#)
[Bistrița](#)
[Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii](#)

BLITZ Romania
 Agenție
 0264 333 777

+30

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii
[Bistrița](#) [Bistrița-Nasaud](#)
250 000 €

104 €/m²

Prezentare generală

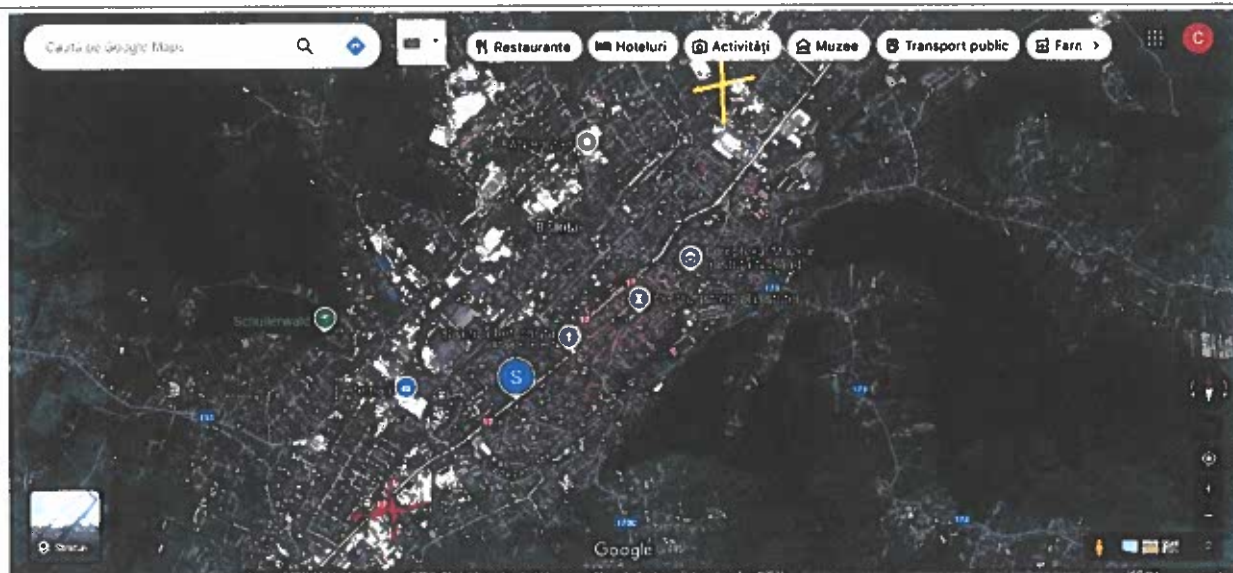
Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ani pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Tereni intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adelina
 Agenție
 0742 829 546

+49

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

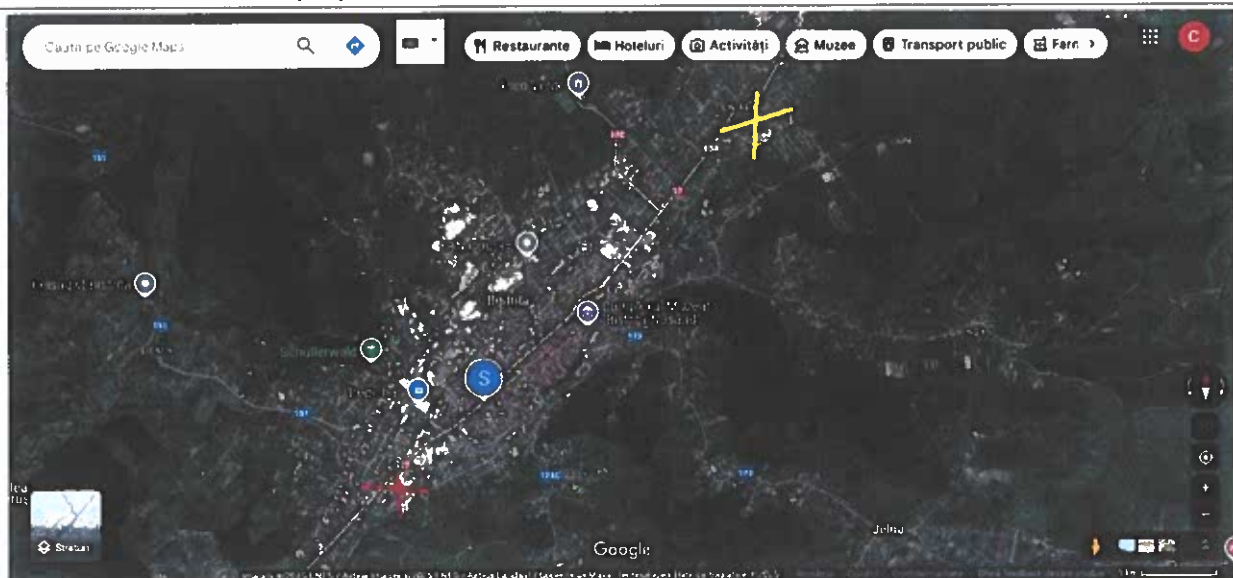
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- pretul este 8500 euro/ar

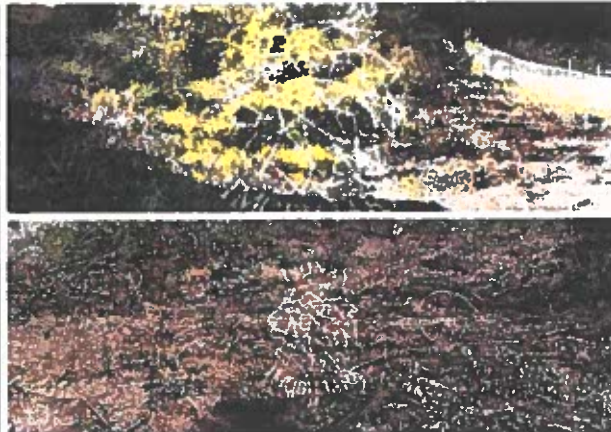




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere,investitie,hala-Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

[fără informații](#)

Suprafață utilă:

1000 m²

Dimensiuni:

[fără informații](#)

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

[fără informații](#)

Media:

☒ gaz

☒ electricitate

☒ canalizare

☒ apă curentă

Tip vânzător:

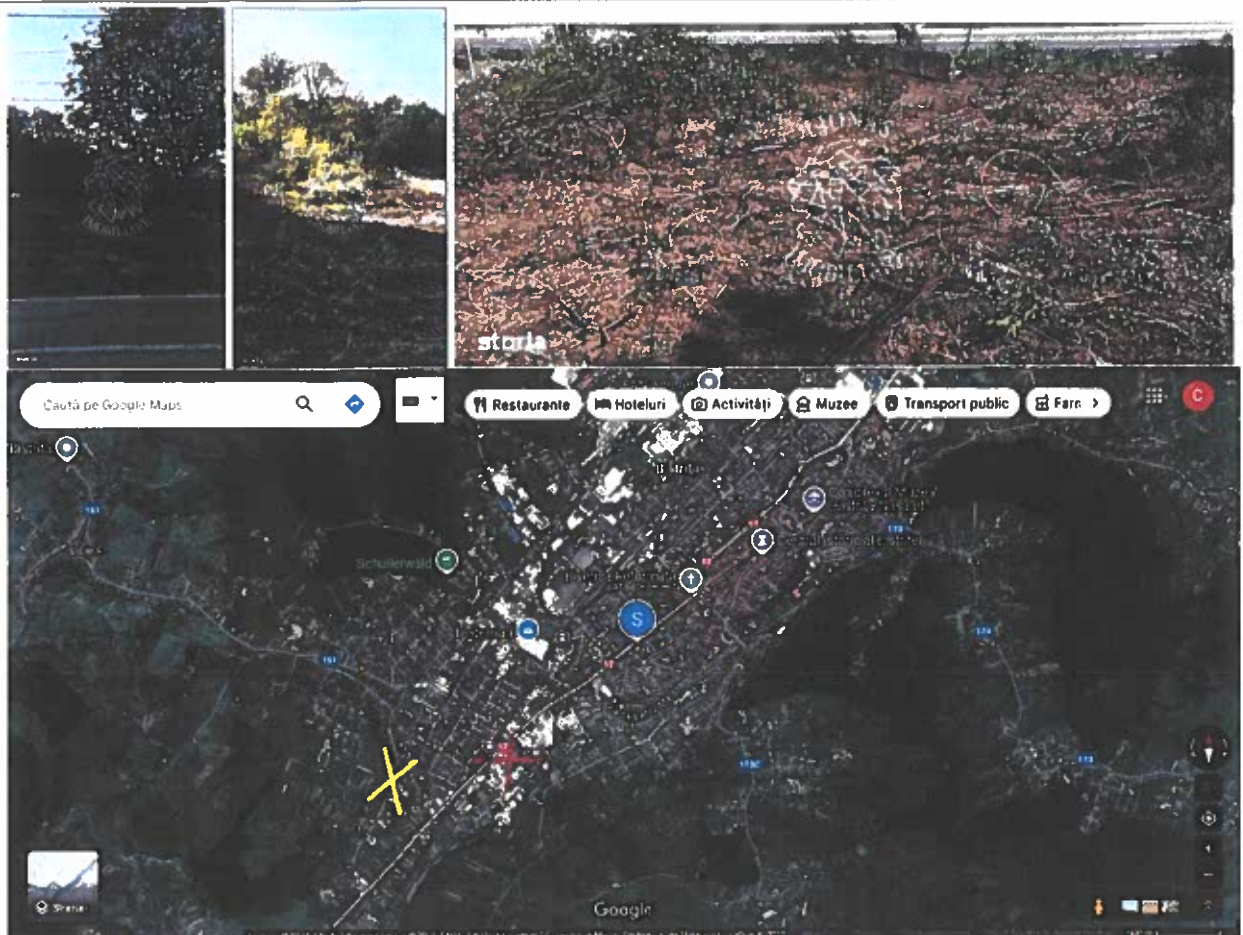
agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitie, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDA2zg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA. NR 3
Poz. 5

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.000 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83428 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 24/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869106, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNȘOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp” situată în mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83428 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

106 euro/mp, echivalent 527,41 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspectia proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp”, categoria de folosință arabil.	
	La momentul inspecției terenul este utilizat ca spațiu de depozitare pentru materiale de construcții și parcare autotrenuri (terenul este amenajat ca teren de sport însă nu era folosit în acest scop la momentul inspecției).	
	Proprietar/i	Rusu Nicolae
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83428 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

La momentul inspecției pe terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare erau depozitate materiale de construcții și parcate autotrenuri (terenul este amenajat ca teren de sport însă nu era folosit în acest scop la momentul inspecției).

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejuririi și nici a unei construcții în regim de înălțime parter realizate din materiale ușoare, folosită în trecut ca vestiar pentru utilizatorii terenului de sport.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 2.000 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Moșilor, nr. 3, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	106	527,41

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

106 EUR/mp (527,41 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmările 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 și 06.03.2025.
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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 106 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83428 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 2.000 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 83428 Bistrița, proprietar/i Rusu Nicolae.

La data evaluării pe terenul subiect erau depozitate materiale de construcții și parcate autotrenuri (terenul este amenajat ca teren de sport însă nu era folosit în acest scop la momentul inspecției).

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

Inspecția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezența reprezentantului clientului.

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție 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: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 83428 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 399 din 11.03.2025.

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 neschimbate 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- o Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare construcțiile și alte amenajări existente pe teren (nu sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară), acesta a fost considerat liber de construcții. De asemenea, nu a fost luată în considerare nici valoarea împrejurimii existente.

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. Inspecția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp, având o deschidere de 32,27 m la str. Simpozionului.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Rusu Nicolae.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca spațiu de depozitare pentru materiale de construcții și parcare pentru autotrenuri, fiind îngrădit pe toate cele 4 laturi (zona afectată de o eventuală expropriere este îngrădită cu gard realizat din soclu din beton, stâlpi din fier și panouri din plasă de sârmă). De asemenea, există o poartă de acces realizată din fier, acționată electric.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

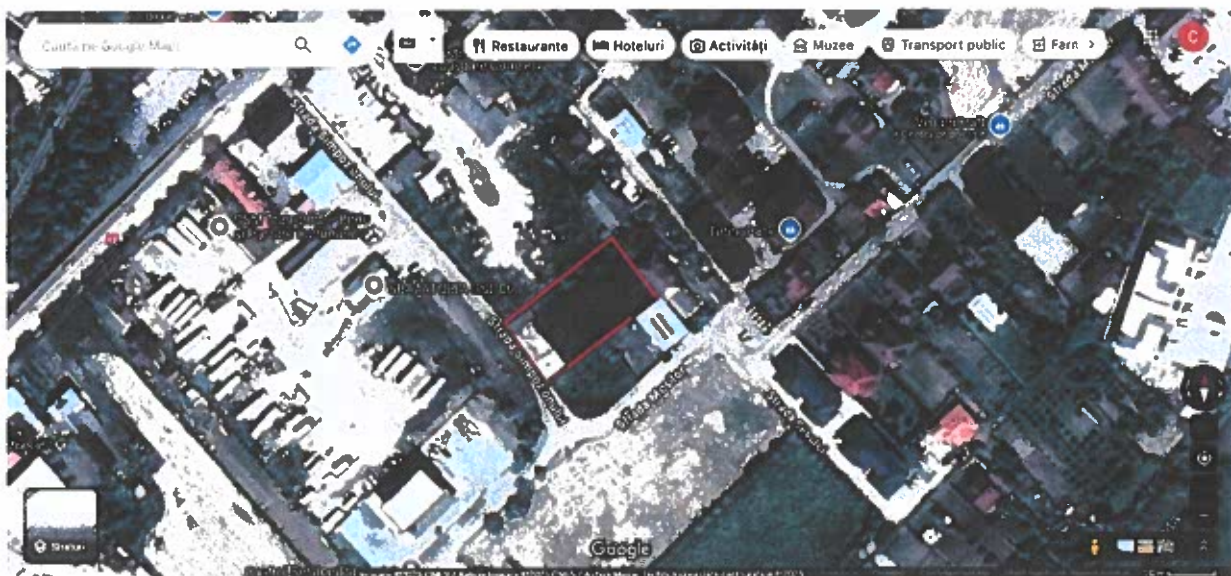
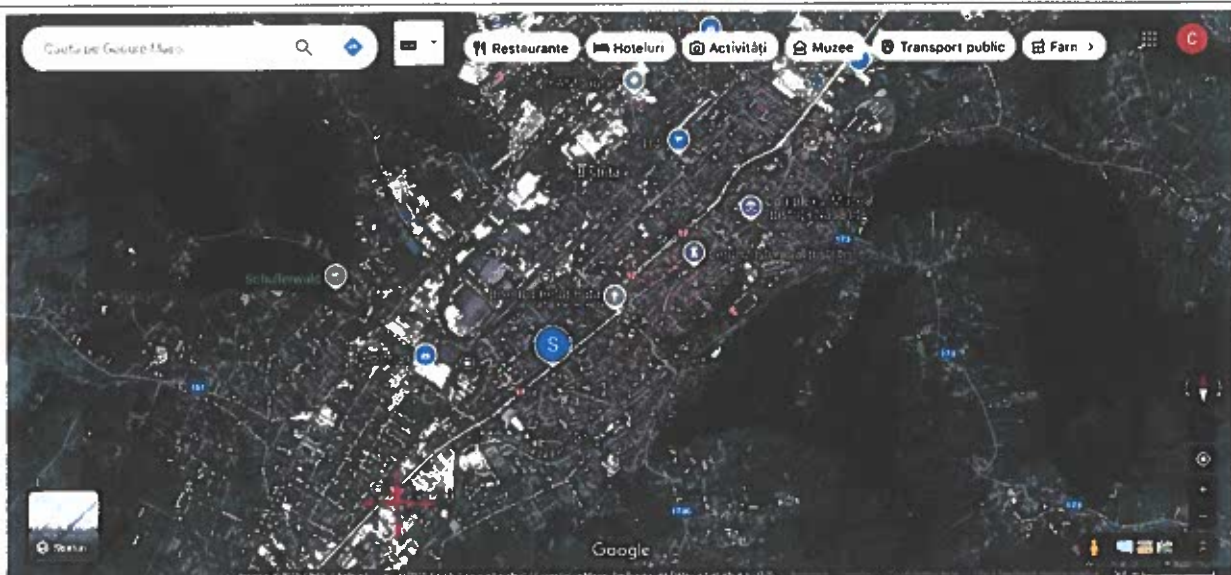
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului (aproape de str. Moșilor), în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică a terenului se află drum asfaltat, în partea de est o construcție industrială, iar în partea de nord și sud terenuri cu destinația depozitare.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat ca spațiu de depozitare pentru materiale de construcții și parcare autotrenuri.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>

Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1100 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 350 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,3 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 750 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 1,9 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,3 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,6 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,2 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,6 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Rusu Nicolae.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhY8v9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10,280	Intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?gl=1*ly3lujmh*up*MQ_*as*MQ_*&clid=C0KQ0iA76g-BhCfARisAOgtPxmPKQXXs2k4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_838U97-Mhi4NZ1U-kuUaAkW6EA1w_wc8
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYL5.html
6	3,000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDx0dx.html
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg

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

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 Cadru 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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 2.000 mp

GRILA COMPARATII TEREN					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	2,000	3,000	2,350	10,280	1,789
Element de comparatie Eur/mp		110.00	140.00	94.84	140.30
Pret cerut		330,000	329,000	975,000	251,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
Pret Cerut Eur/mp		110	140	95	140
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	tranzactie	ofertă
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	0%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		99	126	95	126
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	126	95	126	0.00
Restricții legale (aprox.)	POT max=60%, CUT max =1.8	Similar	POTmax=60%, CUTmax =2.5	Similar	Similar
Ajustare	0%	0.00	-10%	0.00	0%
Pret ajustat	99	113	95	126	0.00
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	113	95	126	0.00
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	113	95	126	0.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	113	95	126	0.00
Conditii de piata	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	28-May-2024	7-Mar-2025
Ajustare	0%	0.00	0%	4.74	0%
Pret ajustat pentru negociere	99	113	100	126	0.00
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	intravilan Mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN	Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN
Ajustare	0%	0.00	-10%	0.00	-10%
Pret ajustat	99	102	102	100	114
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	99	102	100	114	0.00
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Foarte Bună	Buna	Foarte Bună	Foarte Bună	Buna
Ajustare	5%	4.95	0%	0.00	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0.00
Trafic in zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0.00
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare	0%	0.00	0%	0.00	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0.00
Pret ajustat pentru negociere	103.95	102.06	99.59	113.64	
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	2000	3,000	2350	10280	1789
Ajustare	2%	2	1%	16	0
Forma /deschidere	32.27 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1.9	45 ml, raport laturi 1/1.48	50 ml deschidere, raport laturi 1/1	101.69 ml, raport laturi 1/2.4	36.2 ml, raport laturi 1/1.8
Ajustare	0%	0	0%	-5%	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0
Constructii neintabulate / demolabile	fara	fără	fara	fara	fara
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0
Utilitati	curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate	similar	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat	104	102	100	114	0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat pentru negociere	106.03	102.77	111.10	113.16	

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)		fara chiriasi		fara chiriasi		fara chiriasi		fara chiriasi	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		106.03		102.77		111.10		113.16	
Utilizare / Urbanism industrial		industrial		industrial		industrial		industrial	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		106.03		102.77		111.10		113.16	
Componente non-imobiliare (vad comercial)		fara		fara		fara		fara	
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		106.03		102.77		111.10		113.16	
Pret ajustat		106.03		102.77		111.10		113.16	
Ajustare totala netea absoluta (€)		7%	7	-18%	-23	17%	16	-10%	-13
Ajustare totala netea procentuala (%)									
Ajustare totala bruta absoluta (€)									
Ajustare totala bruta procentuala (%)		7.10%	7.03	19.57%	24.65	27.64%	26.21	10.38%	13.11
Numar corectii		2		3		3		2	
Comparabila aleasa									
1									
7.10%									
106.03									
Valoarea propusa									
€ 106.00 / mp @ 2000 mp = € 212,000 1,054,827 lei									
Curs BNR la data evaluarii		4.9756							
Data		7-Mar-25							

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 212.000 (106 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 1.054.827 (527,41 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	106	527,41

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

106 EUR/mp (527,41 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Plan de situație
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

In cerere 13045
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 83428 Bistrita



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str MOSILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83428	2.000	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
56127 / 12/11/2018		
Act Notarial nr. 6009, din 09/11/2018 emis de Vaida Marsineta:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 83428 a imobilului cu numarul cadastral 83428/Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82495 inscris in cartea funciara 82495;	A1
Act Notarial nr. 4043, din 02/08/2018 emis de Vaida Marsineta:		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 82495 a imobilului cu numarul cadastral 82495/Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 81570 inscris in cartea funciara 81570;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82495/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 38624 din 03/08/2018;		
Act Notarial nr. 6009, din 09/11/2018 emis de Vaida Marsineta:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare dobandit cu inch.nr.38640/2018, parcelare si iesire diindiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) RUSU NICOLAE, necasatorit, bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

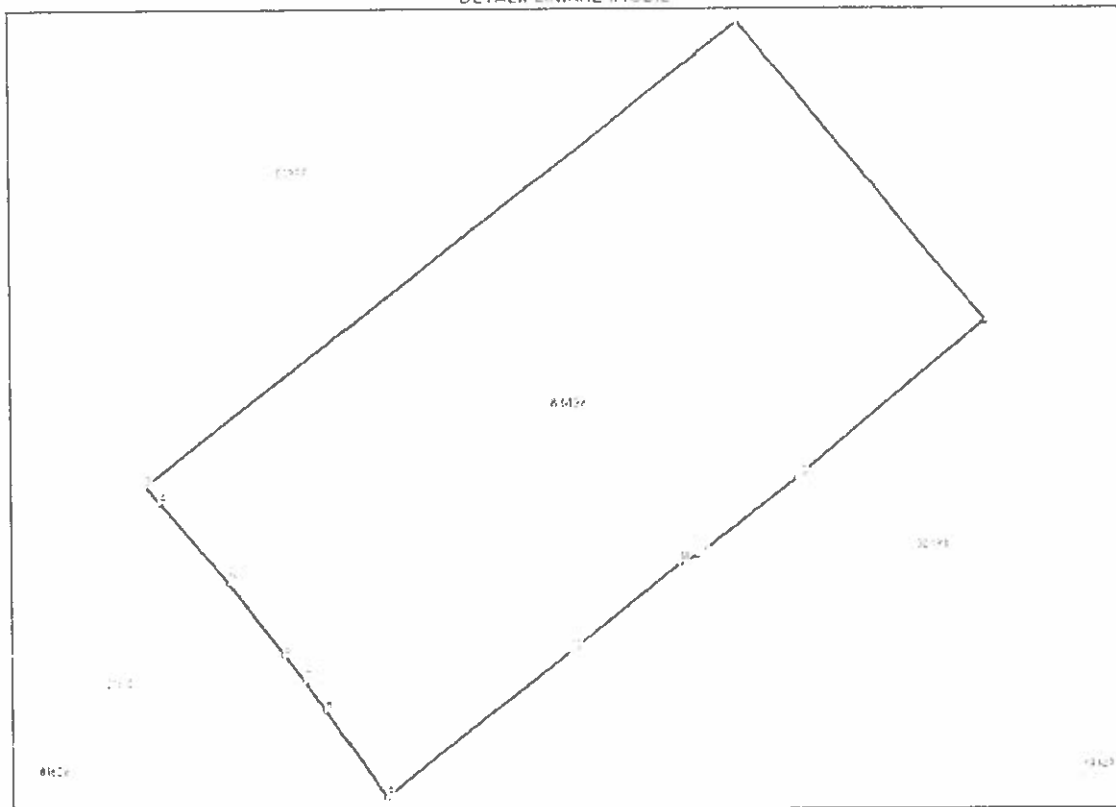
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83428	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.000	-	-	-	Imobil parțial împrejmuit, în rest marcat cu tarusi de lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	31.933
2	3	61.774
3	4	1.819
4	5	8.694
5	6	7.408
6	7	2.791

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	2.86
8	9	8.7
9	10	19.327
10	11	11.591
11	12	1.597
12	13	10.398
13	1	20.246

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.165/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

VICTORIA MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20257 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 399 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6 bl., sc. et. ap. telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin **Primar Gabriel Lazany**, înregistrat la nr. 20257 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada MOSILOR, nr. 3, bl., sc. et. ap. Cartea funciara nr. 83428 nr. cad/topo 83428

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr.207/2023, teren arabil cu suprafața de 2000mp, proprietatea numitului Rusu Nicolae conform CF nr.83428
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală teren arabil cu suprafața de 2000mp
- Destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L nr 184/2018 și H.C.L nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hala. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism
- Zona de impozitare B, conform HCL nr.144/2014

Întocmit:  Timoce Oliva

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H C L nr.136/2013 prelungit cu H C L nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R L U aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023 -înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală: POT max. = 60%, CUT max. 1,8 mp Adc/mp teren, Accesul se va realiza din str. Simpozionului -Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament -Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; Se vor respecta prev. Codului civil, -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, -in spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr.5 la HGR nr. 525/1996. În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H C L nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexei 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DESFÎINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva FIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 98/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie).

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 după caz, (două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție -
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul
Bistrița

Alte avize/acorduri.

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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).

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel







ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

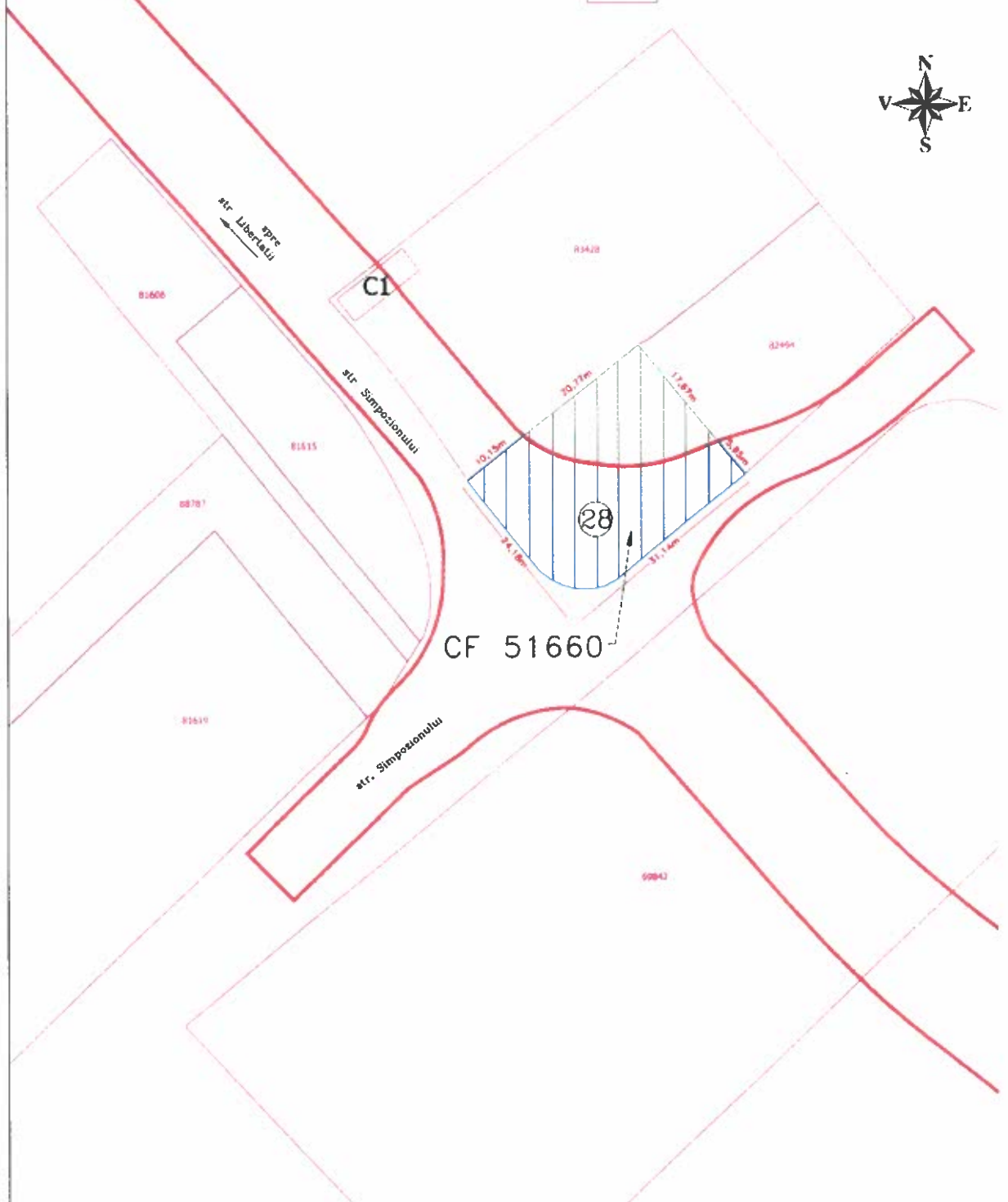
SECRETAR GENERAL,
Hrisca Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

PLAN DE SITUATIE
MUN. BISTRITA, STR. SIMPOZIONULUI
CF 51660 BISTRITA NR. TOP. 3064/2/2/2,
3065/2/2/2, 3066/2/2/2, 3067/2/2/2, 3068/2/2/2
Scara 1:500

LEGENDA:

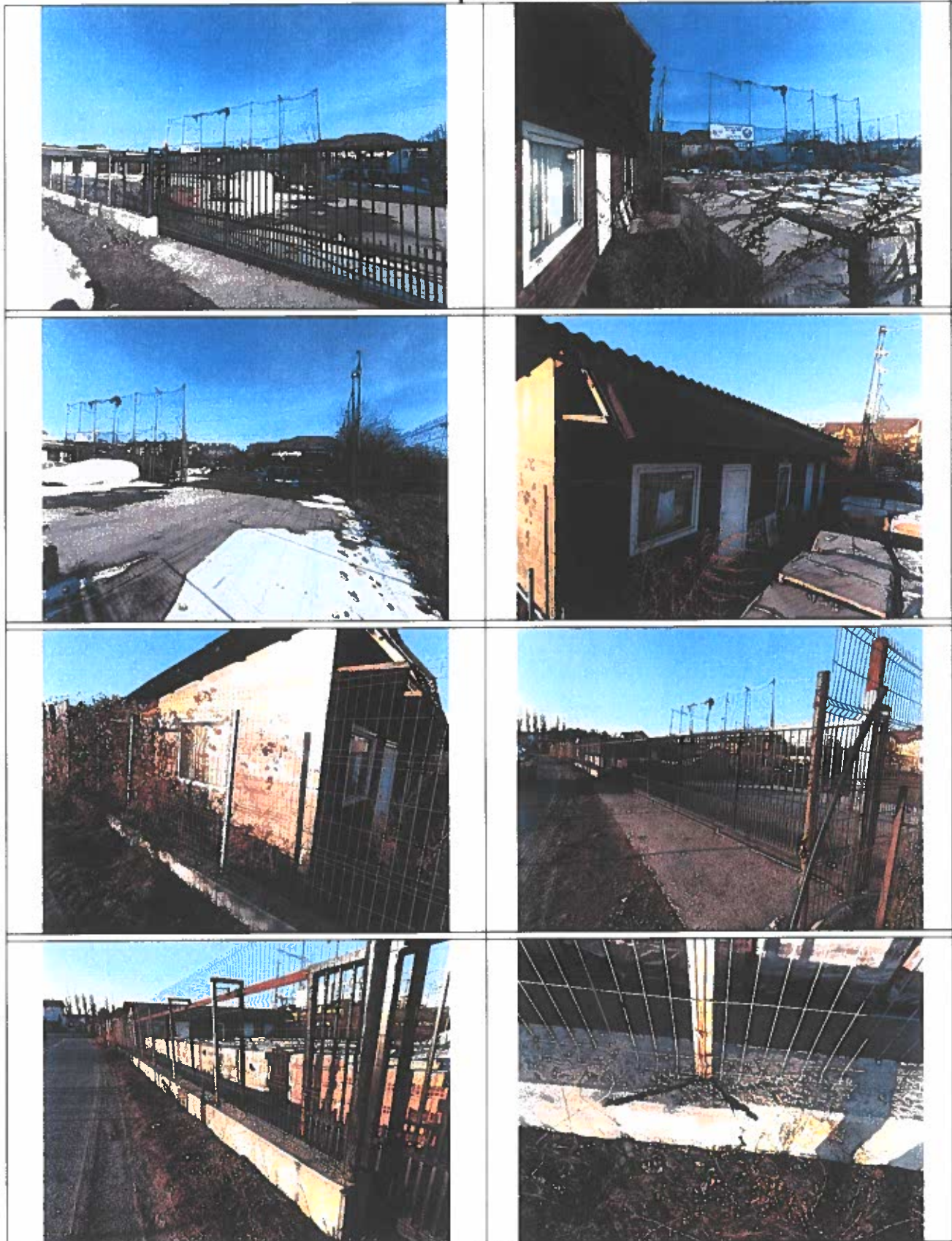
-  traseu culoar expropriere
-  suprafata neafectata de traseul culoarului de expropriere S=256 mp
-  suprafata afectata de traseul culoarului de expropriere S=544 mp
-  geometrie Imoblie eTerra



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83428 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Rusu Nicolae
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren amenajat ca teren de sport, la data inspecției utilizat ca spațiu de depozitare materiale construcții, respectiv parcare autotrenuri. Pe teren există și o construcție în regim de înălțime parter, din lemn, probabil utilizată în trecut ca vestiar pentru utilizatorii terenului de sport.

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 110 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimățului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat la februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița,
Bistrița-Nasaud



Teren intravilan

10 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

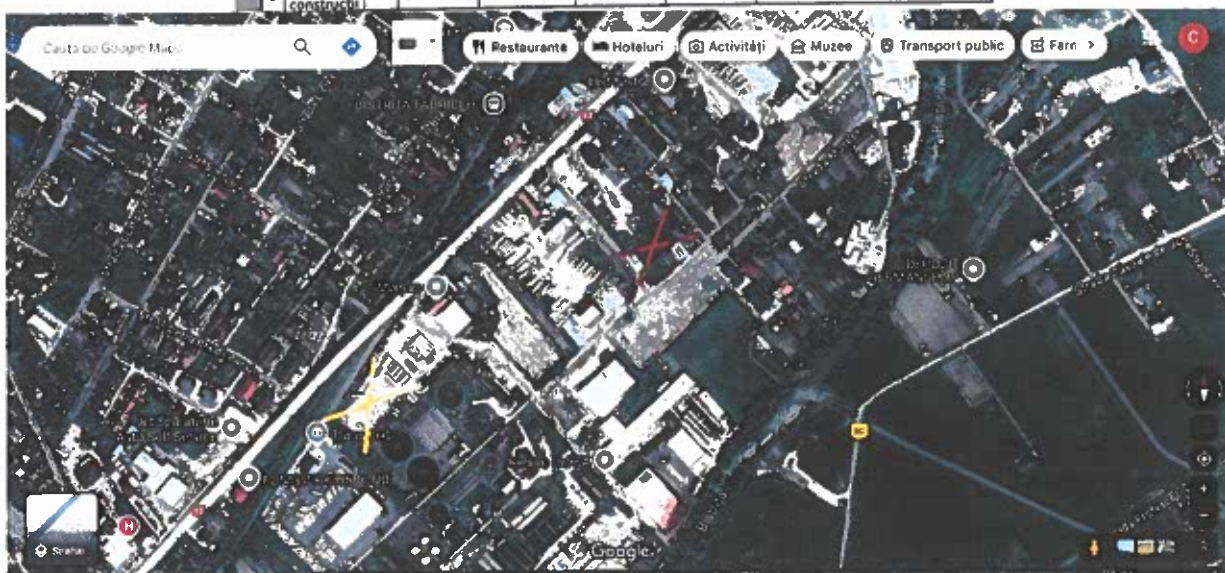
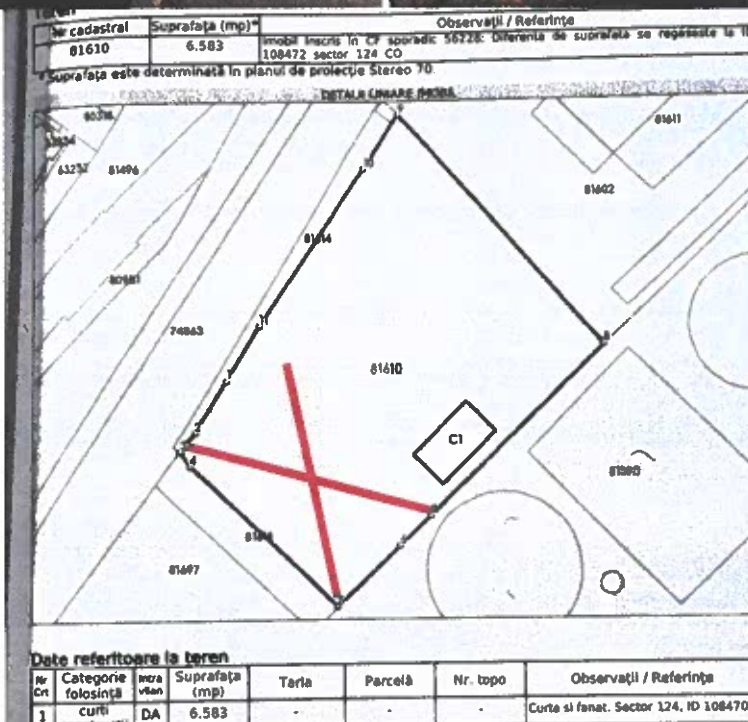
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-IDAqr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

Florin burnar [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren zona Vama 2350 mp regim de inaltime D+P+4ET+ER](#)



Florin Burnar
Agentie
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

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

329 000 €

Bistrița, Bistrița-Nasaud

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

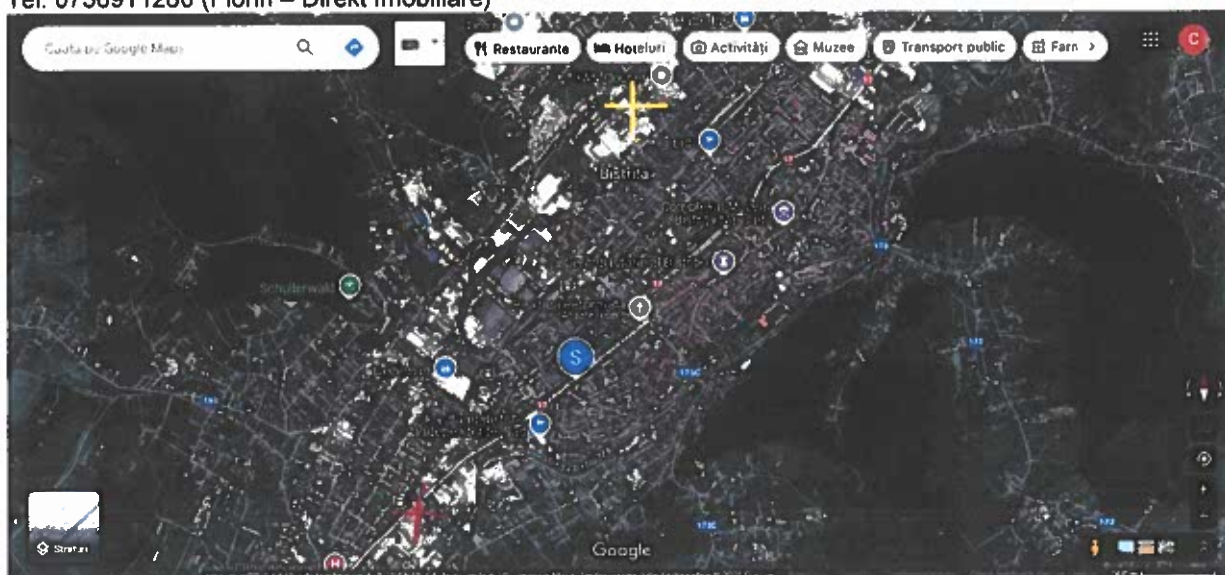
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-e-d-p-4ct-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotoată similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



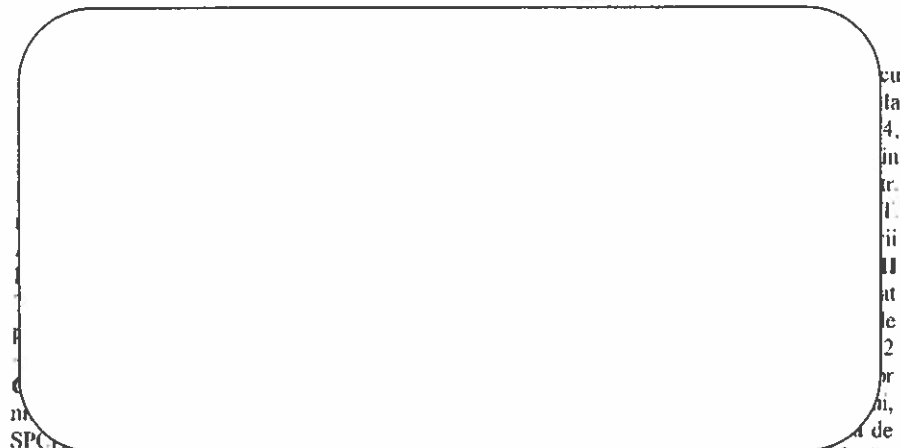


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 13223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel. 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

-----1. Vânzătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din **Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1)** cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeci mi două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----

-----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----

-----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vânzătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu are niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură. -----





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
 Licența de funcționare nr. 3/223-07.01.2014
 Adresă: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363 405.033
 Email: dragut.maximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligatorie ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / întabularea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF-nr.67335 Bistrița, nu sunt întabulate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătoarea nemănușându-mi niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestărilor notariale.

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF-nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / întabularea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.

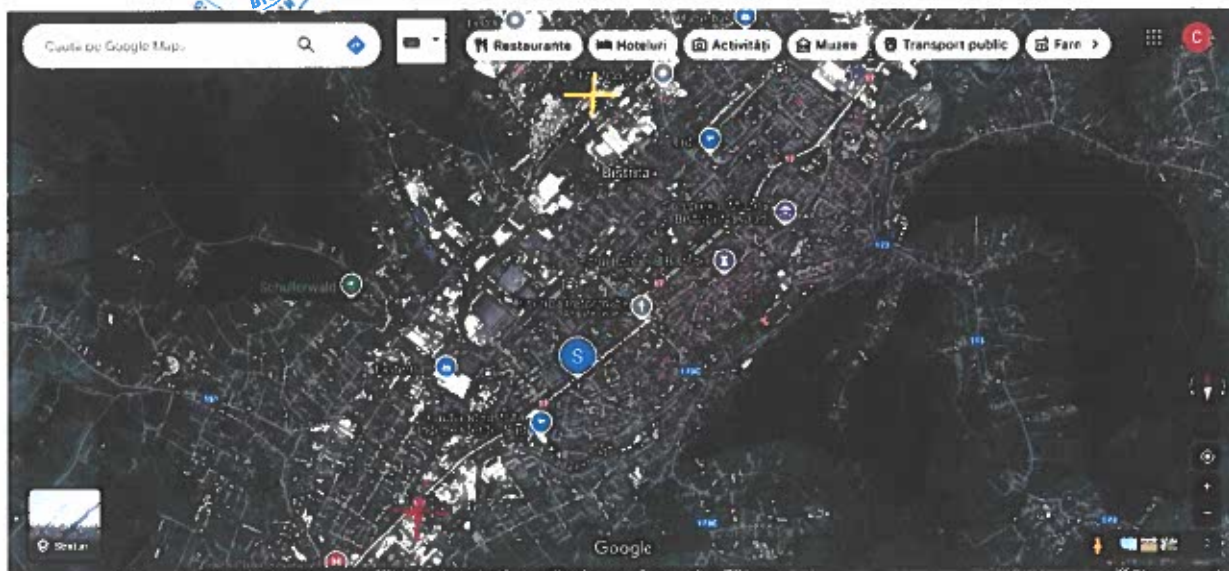
---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.

---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.

---Vânzătoarea prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.

---4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patru mii opt sute cincizeci și șase mii unu sute lei), preț care se va achita astfel:

---suma de 166.100 RON (unsută șasezeci și șase mii unu sute lei) s-a achitat vânzătoarei, prin chек bancar, conform CP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act, iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patru mii șasezeci și nouă mii lei)



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, comercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centură, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m ²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

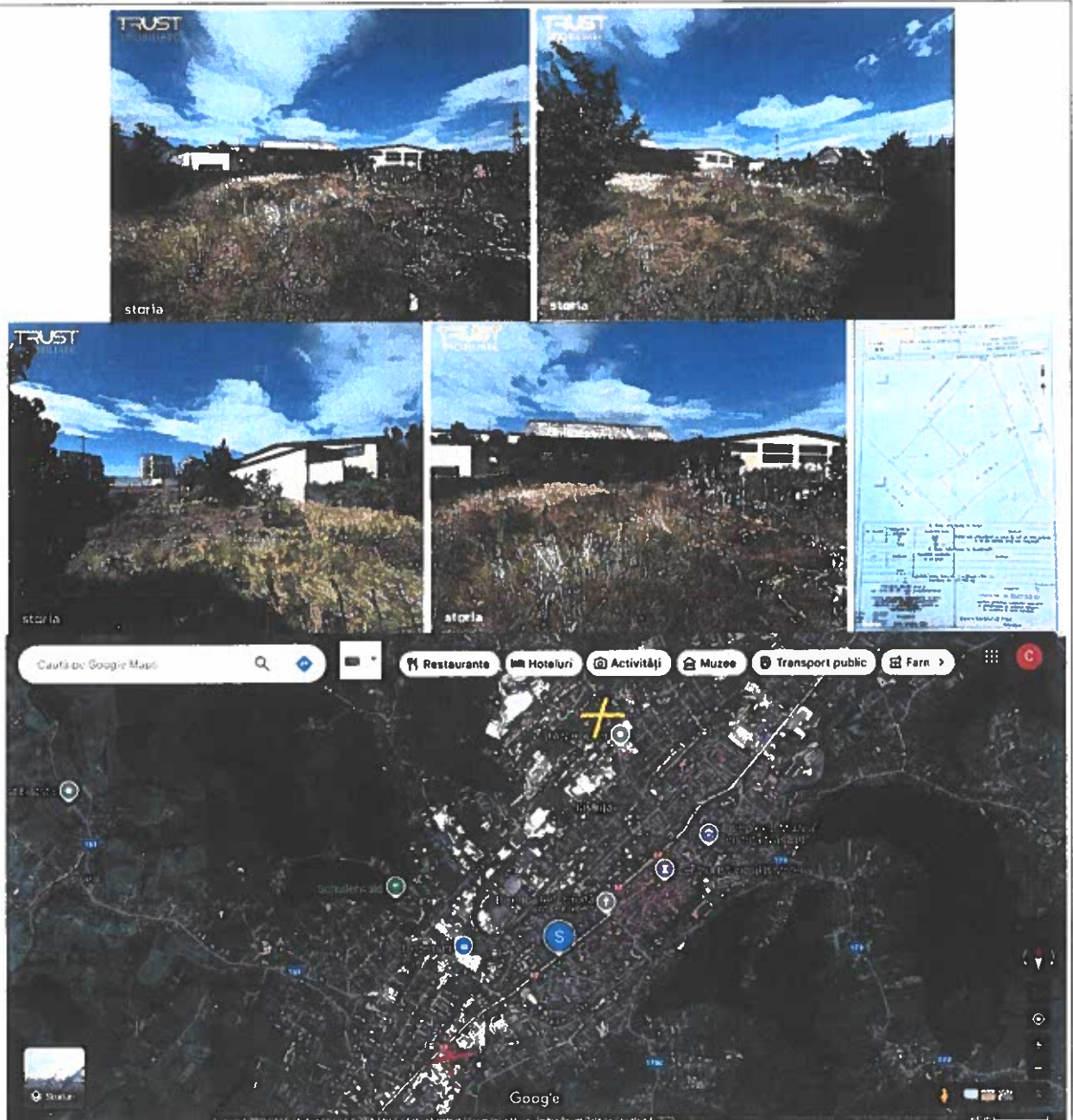
TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

0743 757 190



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7106 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 104,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotată superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ BLITZ [Arata toate anunturile](#)

[← Inapoi la lista](#) [Terenuri de vanzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii](#)



BLITZ **BLITZ Romania**
Agenție
0264 333 777

+40

[Am nevoie de mai multe info...](#)

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii

[Bistrita](#), [Bistrita-Nasaud](#)

250 000 €

104 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ari pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În imediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Inapoi la lista](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adeline
 Agentie
 0742 829 546

+40

[Am nevoie de mai multe info](#)

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

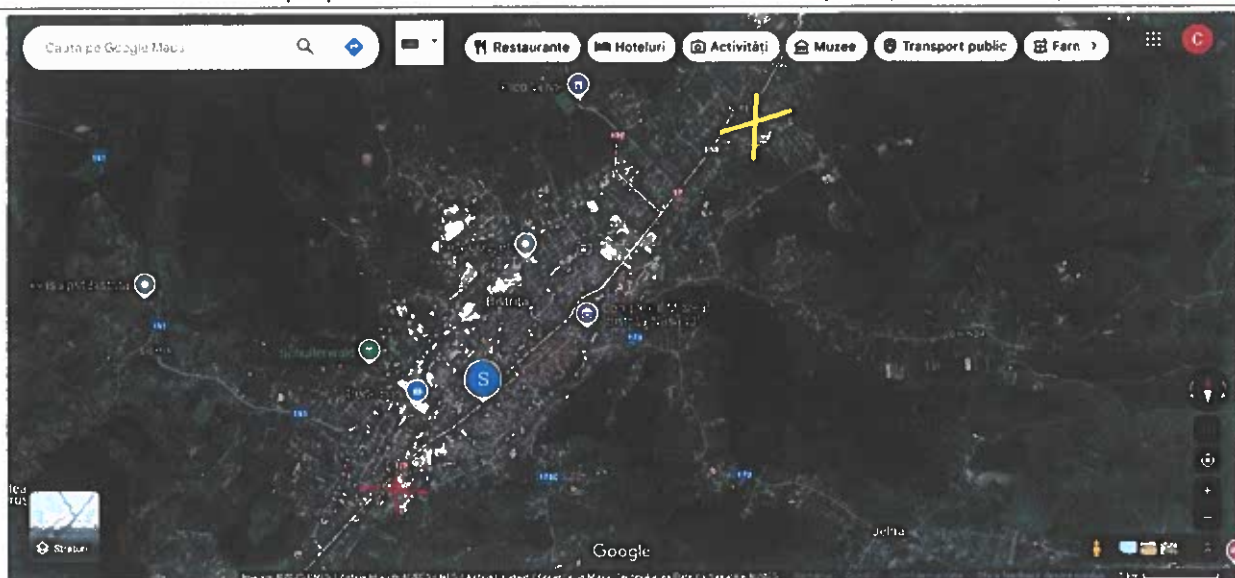
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar

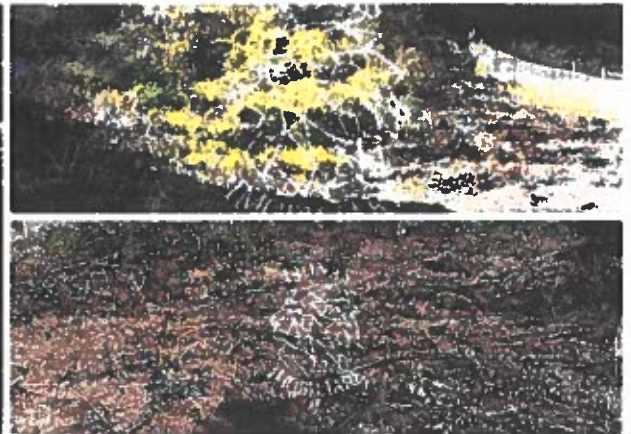




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp - ideal afacere, investitie, hala - Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	Vezi harta interactivă
Suprafață utilă:	1000 m²
Dimensiuni:	Vezi harta interactivă
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	Vezi harta interactivă
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitiile, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

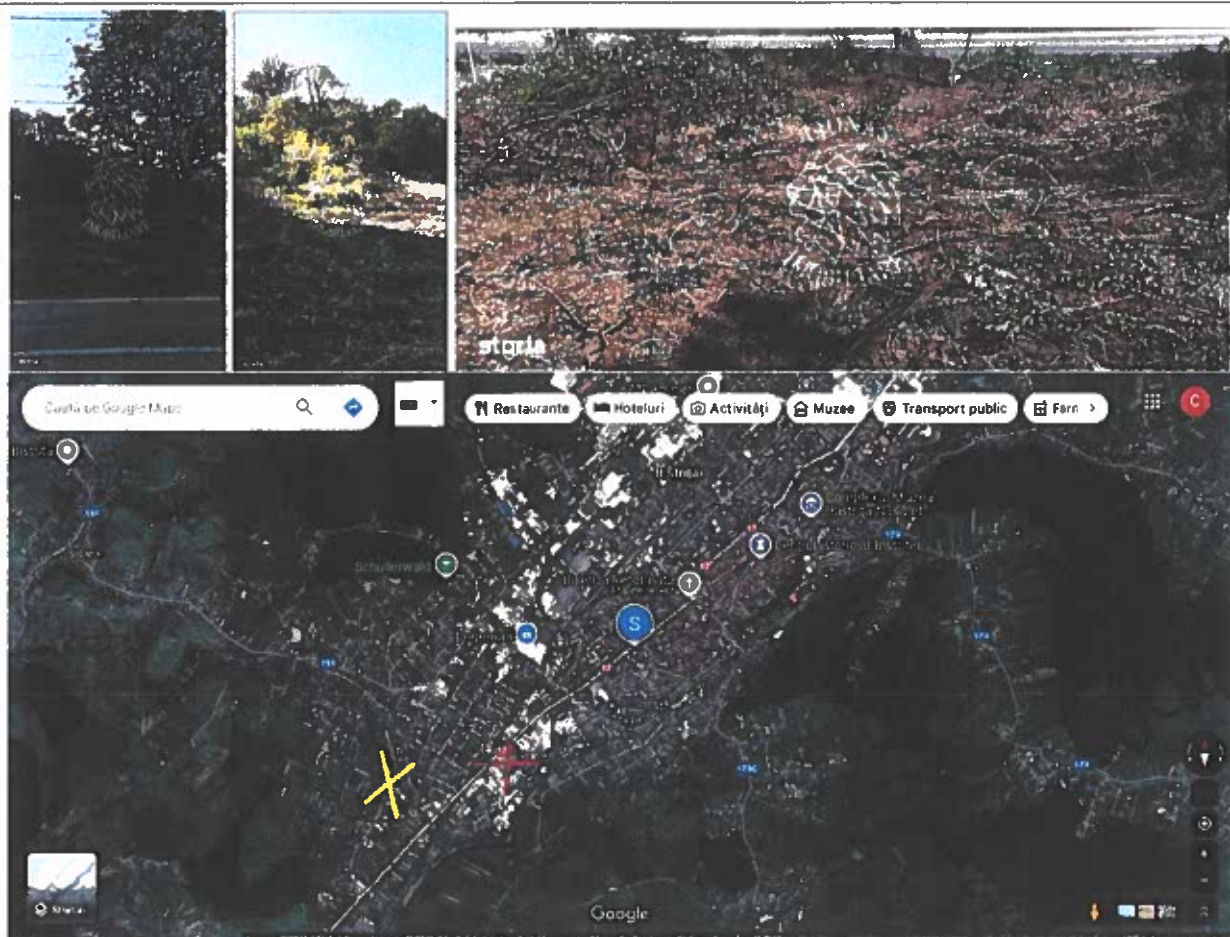
- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Vlad Toma

Agent imobiliare

☎ 0745 642 044



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-DAZzg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA NR. 3
Poș. 6

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 556 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83656, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 22/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869109, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 556 mp” situată în mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83656, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

109 euro/mp, echivalent 542,34 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspectia proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 556 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este utilizat ca spațiu de depozitare materiale de construcții.
	Proprietari/i Rus Dumitru
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83656, Jud. Bistrița-Năsăud ▪ În extrasul de Carte Funciară adresa proprietății este notată ca fiind str. Moșilor, în realitate aceasta este dispusă pe str. Simpozionului

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

La momentul inspecției pe terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată o construcție în regim de înălțime Parter, de tip șopru/magazie, restul terenului fiind liber de construcții.

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejurii și nici a construcției din lemn, aceasta fiind o construcție extratabulară, la data evaluării neavând informații referitoare la legalitatea edificării acesteia și nici asupra suprafeței acesteia sau a anului de construire.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 556 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului conform celor constatate la inspecție, respectiv str. Moșilor nr. 3 conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară..

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	109	542,34

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

109 EUR/mp (542,34 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 și 06.03.2025.
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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 556 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 3, CF 83656, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 556 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 556 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 83656 Bistrița, proprietar Rus Dumitru.

La data evaluării terenul este utilizat ca spațiu de depozitare materiale de construcții.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezența reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi 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: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 83656 Bistrița din 05.03.2025
- o Certificat de urbanism nr. 400 din 11.03.2025
- o Plan de situație.

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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare construcții și alte amenajări existente pe teren, acesta a fost considerat liber de construcții.

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. Inspecția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 556 mp, având o deschidere de 22,132 m la str. Simpozionului.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Rus Dumitru.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca spațiu de depozitare, pe el existând o construcție din lemn în regim Parter, construcție neînscrisă în Cartea Funciară, fiind îngrădit pe toate cele 4 laturi (zona afectată de o eventuală expropriere este îngrădită cu gard realizat din stâlpi din lemn și panouri realizate din scânduri).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

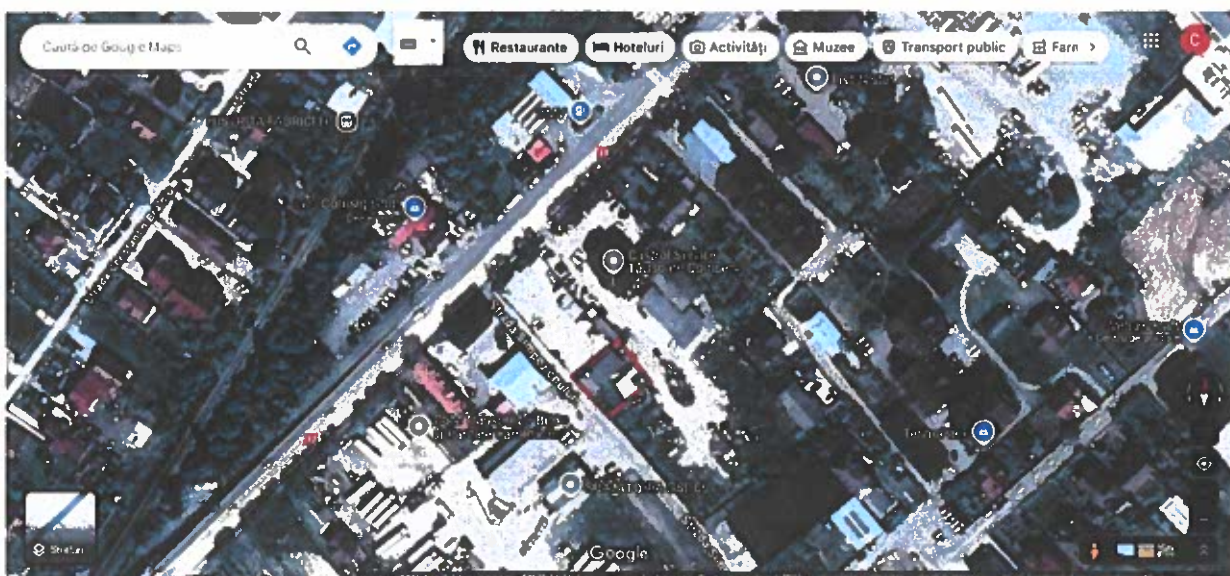
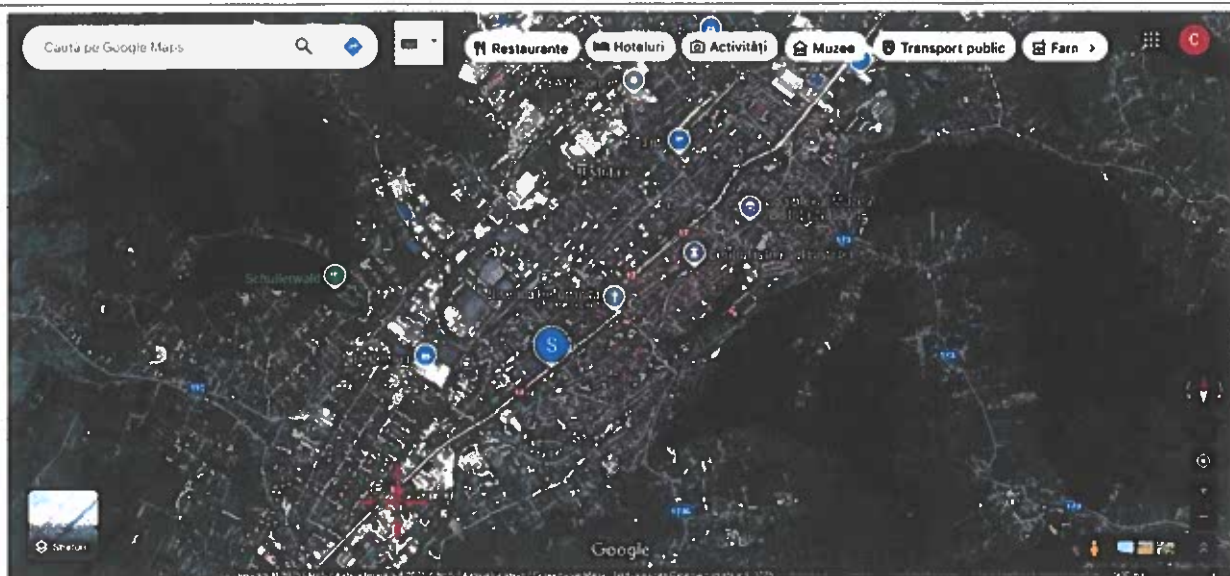
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, în partea de vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică a terenului se află drum asfaltat, în partea de est o construcție comercială, iar în partea de nord și sud terenuri cu destinația depozitare.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat ca spațiu de depozitare (șopron/magazie din lemn și teren liber).</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>

Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1000 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 350 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 400 m. Magazin Dedeman la 1,2 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 650 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,3 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 1,8 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,2 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,5 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,1 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,5 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Rus Dumitru.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10hVbV9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-investitie-d-p-4et-ar-17y0TV
3	10,280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1003-mp-zona-centura-10y27
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-10y27
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-206-ha-parcelabil-investitie-ha-zona-industrial-10y27
6	3,000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-10y27
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-10y27

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 556 mp

GRILA COMPARATII TEREN										
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren	Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		556	3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp			110.00		140.00		94.84		140.30	
Pret cerut			330,000		329,000		975,000		251,000	
Elemente de Comparatie			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
			%	€	%	€	%	€	%	€
Pret Cerut Eur/mp			110		140		95		140	
tranzactie / oferta			ofertă		ofertă		tranzactie		ofertă	
Ajustare pentru negociere			-10%		-11		0%		-10%	
Pret ajustat pentru negociere			99		126		95		126	
Corectii specifice tranzactiei										
Drept de proprietate transmis		Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat			99		126		95		126	
Restricții legale (aprox.)		POT max=60%; CUT max.=1.8	Similar		POTmax=60%; CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare			0%		-10%		0%		0%	
Pret ajustat			99		113		95		126	
Conditii de finantare		De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			99		113		95		126	
Conditii de vanzare		Indep.	Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			99		113		95		126	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			99		113		95		126	
Conditii de piata		7-Mar-2025	7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare			0%		0%		5%		0%	
			99		113		100		126	
Pret ajustat pentru negociere			99		113		100		126	
Corectii specifice proprietatii										
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str.Moșilor, nr. 3, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare			0%		-10%		0%		-10%	
			99		102		100		114	
Acces		drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			99		102		100		114	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Foarte Bună	Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Buna	
Ajustare			5%		0%		0%		0%	
			104		102		100		114	
Trafic in zona		trafic mediu	trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			104		102		100		114	
Poluare / poluare fonica in zona		medie	medie		medie		medie		medie	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			104		102		100		114	
Pret ajustat pentru negociere			103.95		102.06		99.59		113.64	
Caracteristici fizice										
Dimensiune (arie teren)		556	3,000		2350		10280		1789	
Ajustare			5%		4%		19%		2%	
			5		4		19		3	
Forma /deschidere		22.132 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1	45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare			0%		0%		-5%		0%	
			0		0		-5.0		0	
Inclinatie		plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara		fără	fara		fara		fara		fara	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate	similar		similar		similar		similar	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Atractivitate pe piata		mică	mică		mică		mică		mică	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Pret ajustat pentru negociere			109.03		105.72		113.97		116.45	

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 556 mp

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durată contractelor de închiriere)		fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		109.03		105.72		113.97		116.45	
Utilizare / Urbanism industrial		industrial		industrial		industrial		industrial	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		109.03		105.72		113.97		116.45	
Componente non-imobiliare (vad comercial)		fara		fara		fara		fara	
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp		0 €/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		109.03		105.72		113.97		116.45	
Pret ajustat		109.03		105.72		113.97		116.45	
Ajustare totala netea absoluta (€)			10		-20		19		-10
Ajustare totala netea procentuala (%)		10%		-16%		20%		-8%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)			10.03		27.60		29.09		15.43
Ajustare totala bruta procentuala (%)		10.13%		21.91%		30.67%		12.22%	
Numar corectii		2		3		3		2	
Comparabila aleasa 1									
10.13% 109.03									
Valoarea propusa € 109.00 / mp @ 556 mp = € 60.604 301,541 lei									
Curs BNR la data evaluarii		4.9756							
Data		7-Mar-25							

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană a orașului, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupunere o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață);
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabila 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de plată**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
 -

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 60.604 (109 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 301.541 (542,34 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	109	542,34

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

109 EUR/mp (542,34 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Plan de situație
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83656 Bistrita

Nr. cerere	13047
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025



Cod verificare
100186862224

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str MOSILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	83656	556	Teren neimprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
895 / 10/01/2019		
Act Notarial nr. 6009, din 09/11/2018 emis de Vaida Marsineta;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare dobandit anterior si alipire cu inch.nr. 14103/2018, parcelare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RUS DUMITRU, casatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83427/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 56127 din 12/11/2018;	A1
Act Notarial nr. 6186, din 21/11/2018 emis de Vaida Marsineta;		
B5	se noteaza antecontractul de vnzare cumparare inchiat intre Rus Dumitru , Rus Gheorghe si sotia Rus Viorica in calitate de promitenti vnzatori si Runcan Ioan in calitate de promitent cumparator cu termen de finalizare a actului in forma autentica data de 28.02.2019 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83427/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 58203 din 22/11/2018;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

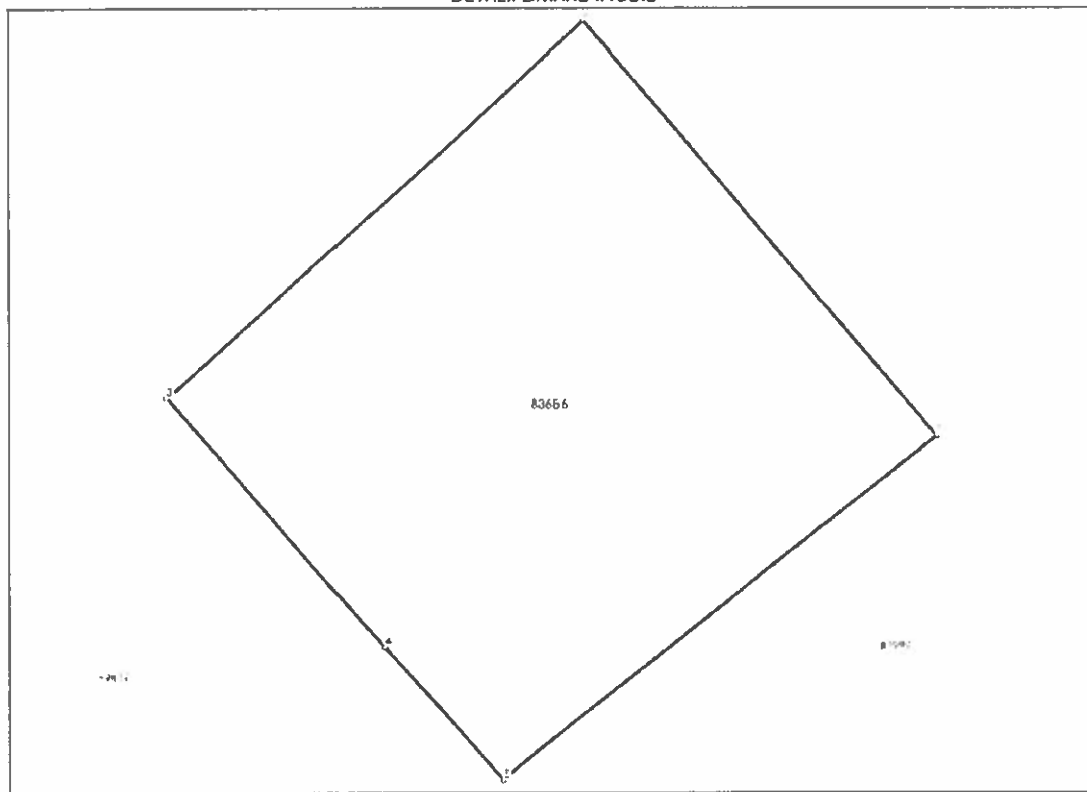
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83656	556	

* 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	arabil	DA	556	-	-	-	Imobil partial împrejmuit, în rest marcat cu țarusi de lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.67
2	3	24.42
3	4	14.336
4	5	7.796
5	1	24.127

** 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.

Carte Funciară Nr. 83656 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.166/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20261 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 400 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Răului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20261 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Moșilor, nr. 3, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 83656 nr. cad/topo 83656

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, teren arabil cu suprafața de 556mp, proprietatea numitului Rus Dumitru, conform CF nr.83656
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren arabil cu suprafața de 556mp
- Destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hala. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism.
- Zona de impozitare B, conform HCL nr.144/2014.

Întocmit, Timotee Olivia

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent.
 - Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023. -Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12.0 metri; -volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; POT max = 60%; CUT: max. 1,8 mp Adc/mp teren; -Accesul se va realiza din str.Simpozionului -Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament -Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Se vor respecta prev.Codului civil. -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; -în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr.5 la HGR nr. 525/1996. În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor.
 - Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr.207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexei 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism
 - Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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.după caz,(două exemplare originale), identice

☐ 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):*

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri.

d.2) *avize și acorduri privind:*

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. in

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

Construcții

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

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insonare

☐ 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 clădiri 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):

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

PRIMAR,
Lazany Gabriela







ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

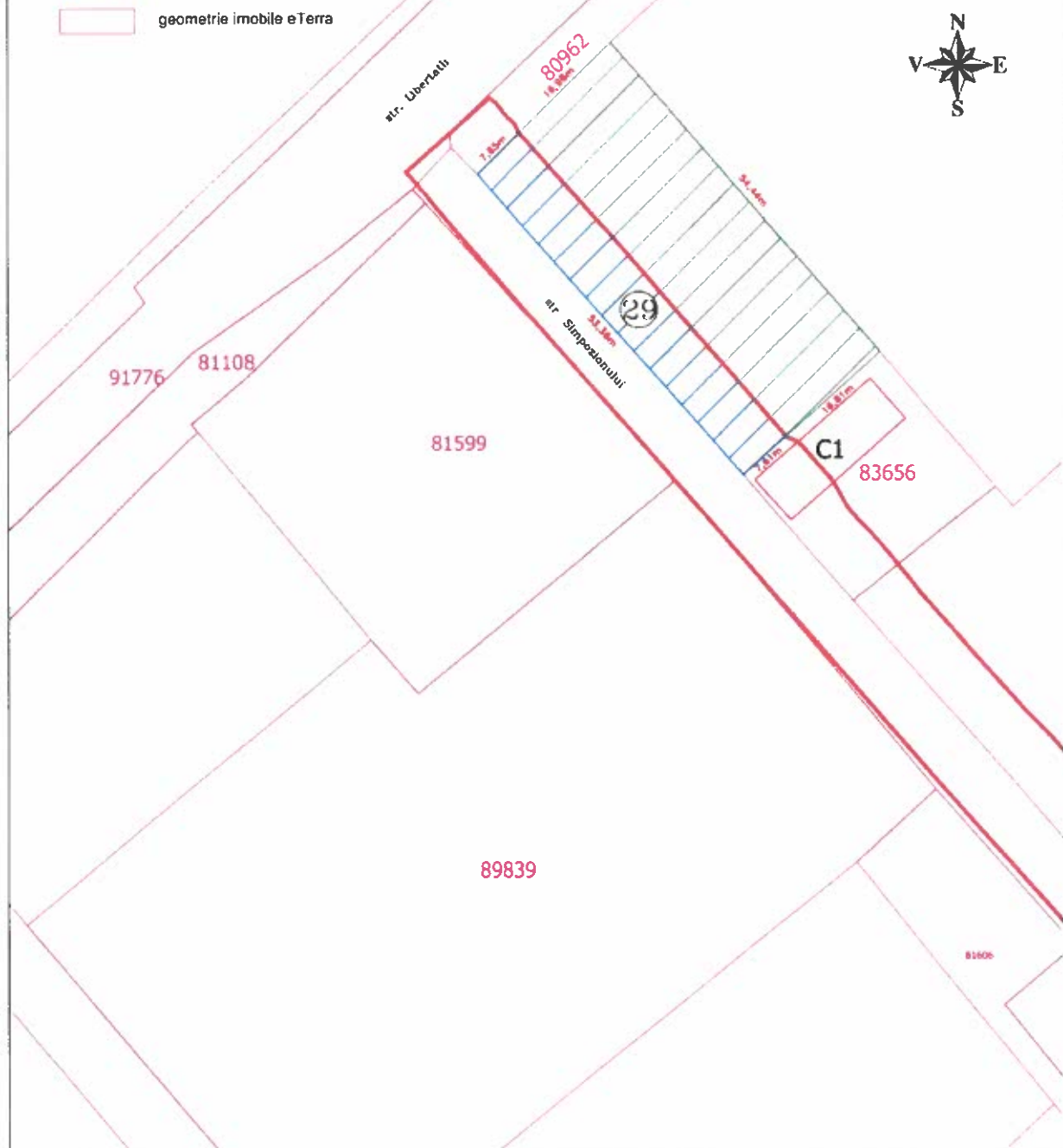
SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

PLAN DE SITUAȚIE
MUN. BISTRITA, STR. SIMPOZIONULUI
Titlu proprietate 8600/1996
Tarla 112 parcela 10
Scara 1:500

LEGENDA:

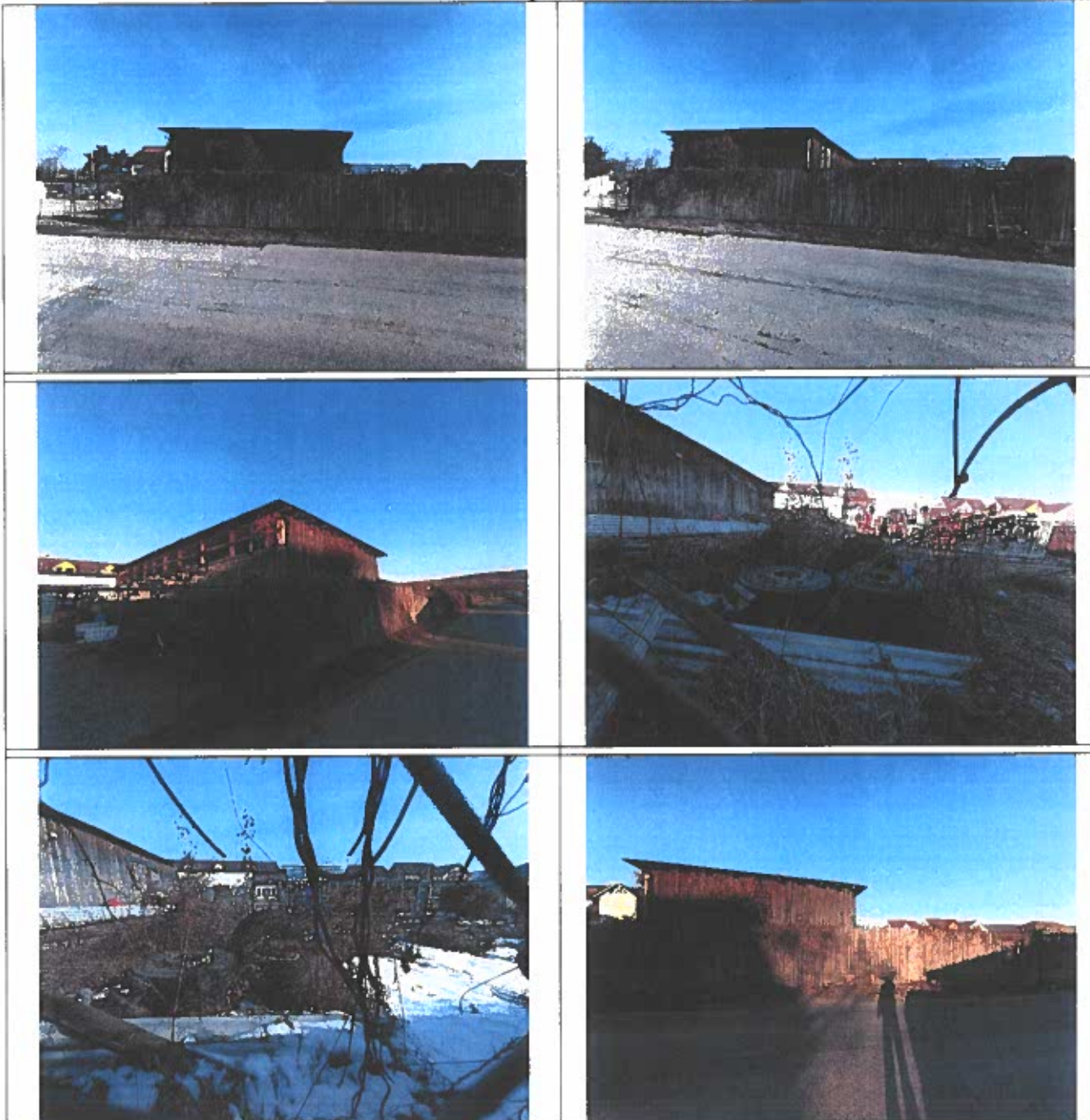
-  traseu culoar expropriere
-  suprafața neafectată de traseul culoarului de expropriere S=916 mp
-  suprafața afectată de traseul culoarului de expropriere S=419 mp
-  geometrie imobile eTerra



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului (conform CF – str. Moșilor, nr. 3), CF 83656 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Rus Dumitru
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Pe teren există o construcție din lemn, tip magazie/șopron, în regim de înălțime parter

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri**Comparabila 1: 110 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimătuului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrița,
Bistrița-Nasaud**Teren intravilan****10 500 €**

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

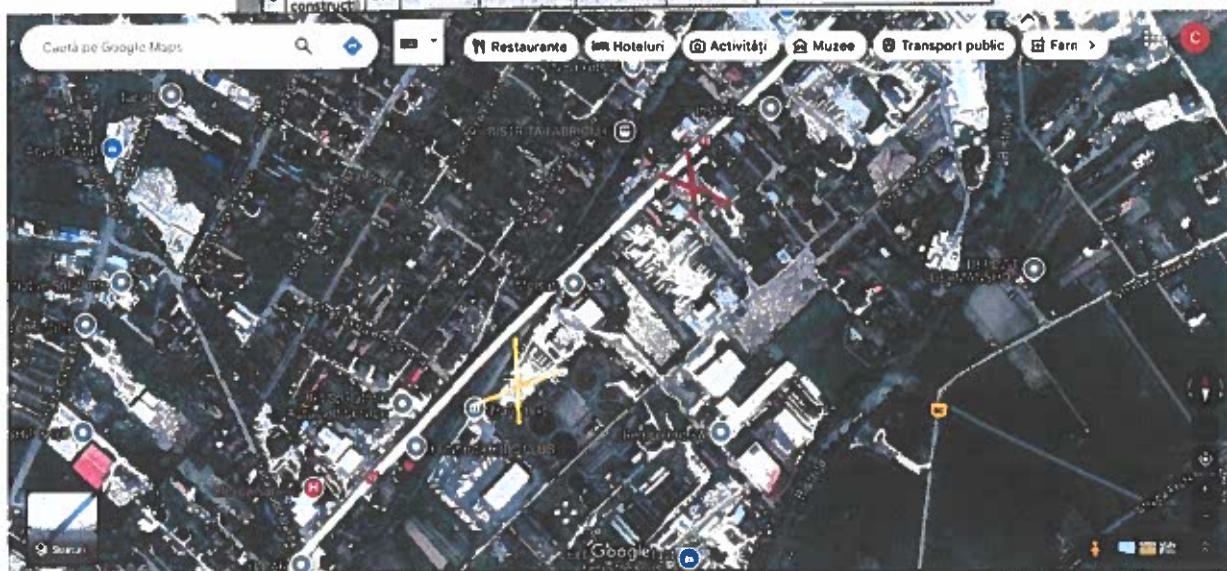
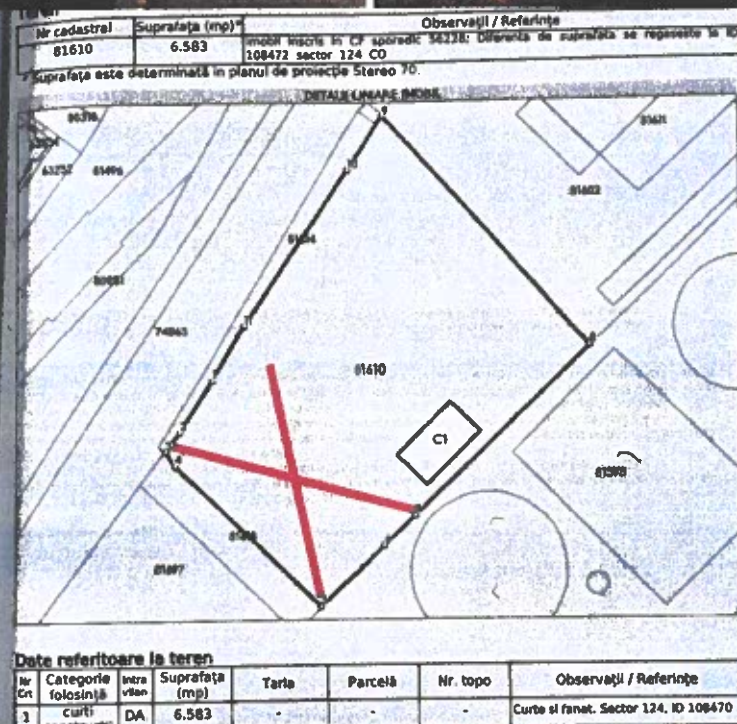
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-IDAgr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

florin burnar [Arați toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren zona Vama 2350 mp regim de inaltime D+P+4ET+ER](#)



Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

+40

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

329 000 €

[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

- suprafata de 2350 mp.(23.5ari)
- toate utilitatile la limita terenului
- certificat de urbanism
- imprejmuit
- zona mixta M2 !! (hale, blocuri locuinte colective regim de inaltime D+P+4E+ER cu un POT de 60% si un CUT 2.5)
- fara sarcini

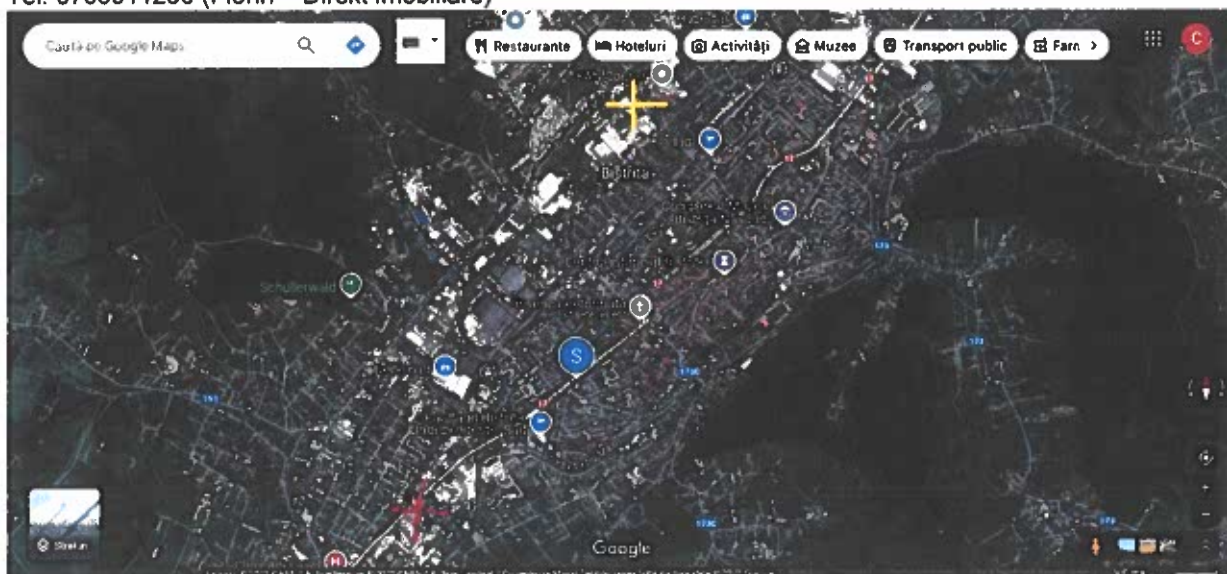
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltimc-d-p-4ct-er-lDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



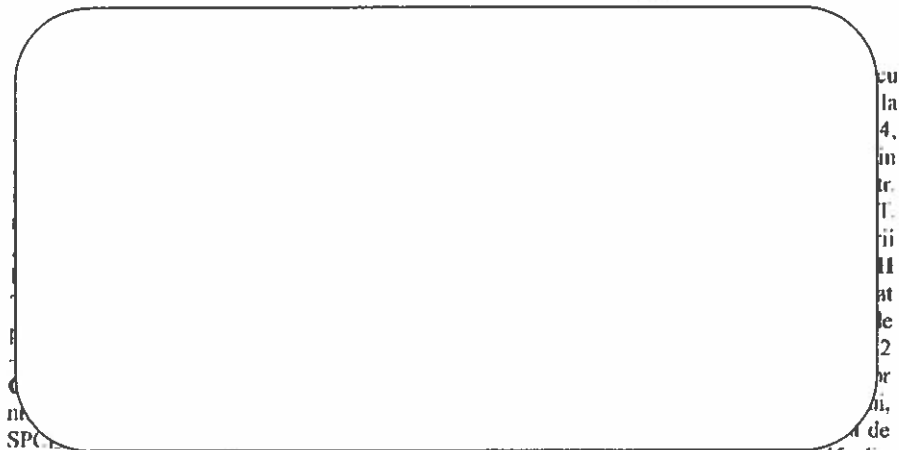


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

-----I. Vândătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeciimioasăuteoptzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----
-----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----
-----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vândătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu are niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură.





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian Iulian
Licența de funcționare nr. 1/3.23.07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr. 20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405 033
Email: dragut.maximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligațională ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / întabularea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF-nr.67335 Bistrița, nu sunt întabulate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătorul nemișcând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.

---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestărilor notariale.

---Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF-nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (sevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / întabularea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să încheie prezentul act în aceste condiții.

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.

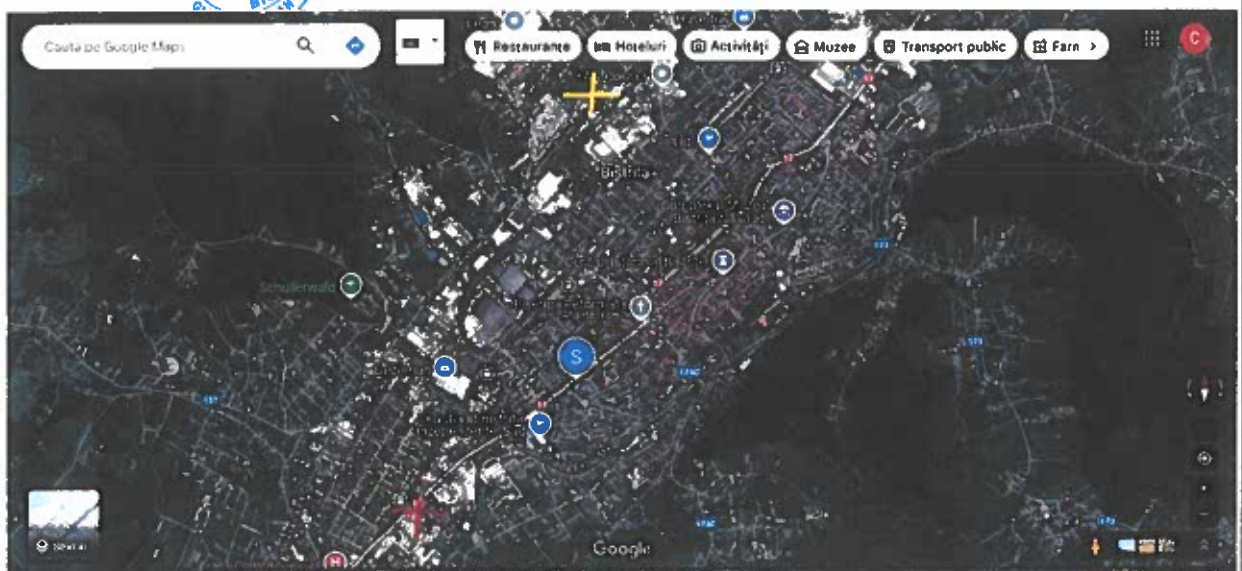
---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița - Direcția Economică-Venituri.

---Vânzătorul prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.

---4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patrumilioaneoptzeciincizecișisase mii unasutălei), preț care se va achita astfel:

---suma de 166.100 RON (unasutășazecișisase mii unasutălei) s-a achitat vânzătorului, prin mandat bancar, conform CB nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act. --
iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patrumilioaneșaseșutecimii)

2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotată superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, comercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nesaud

Teren de vânzare

1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

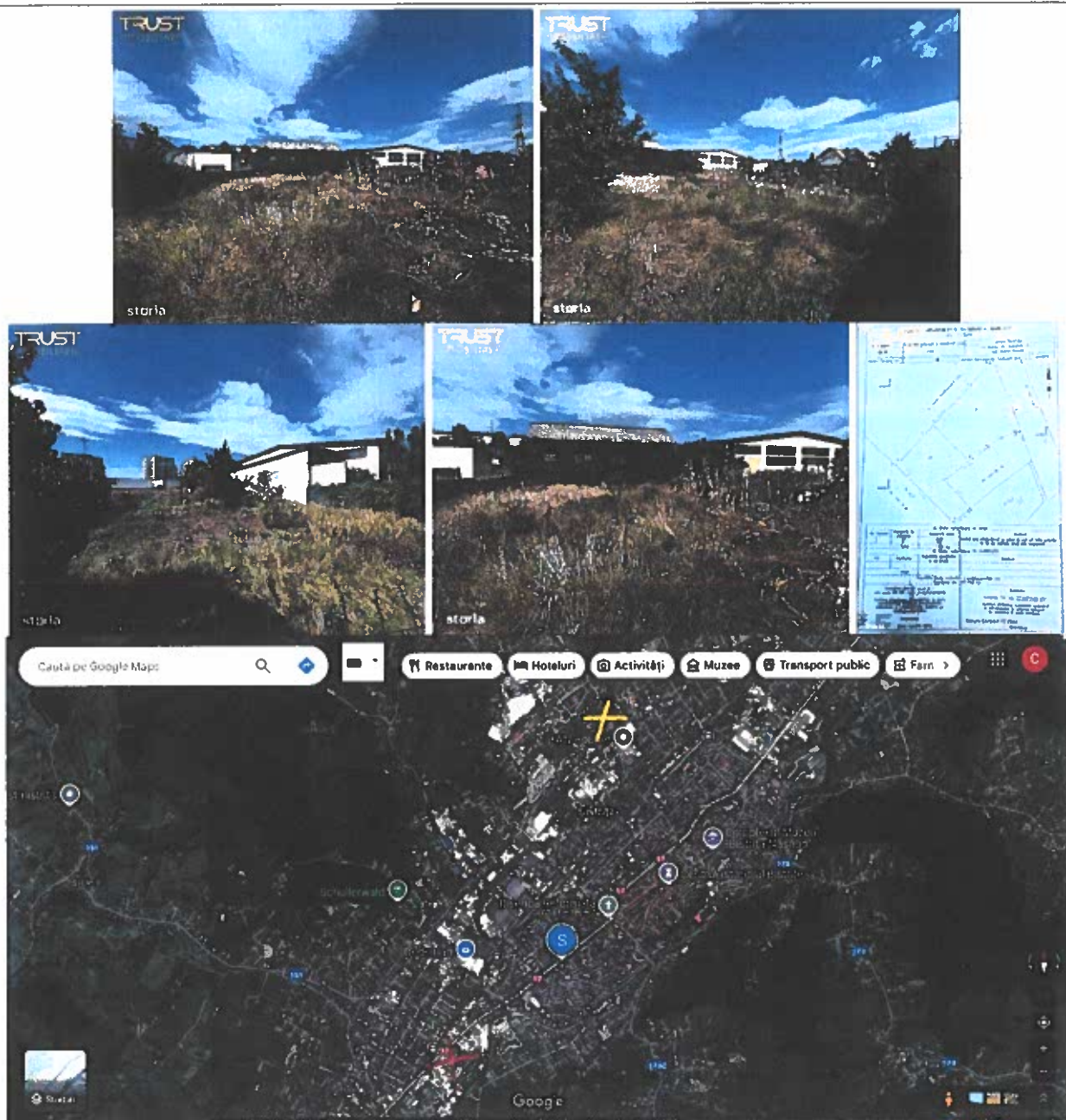
TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, având deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

0743 757 159



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&qclid=Cj0KCQIAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7109 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 104,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ BLITZ [Arată toate anunțurile](#)

[← Inapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 2400 mp zona Centurii](#)



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

Am nevoie de mai multe info

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

250 000 €

104 €/m²

Prezentare generală

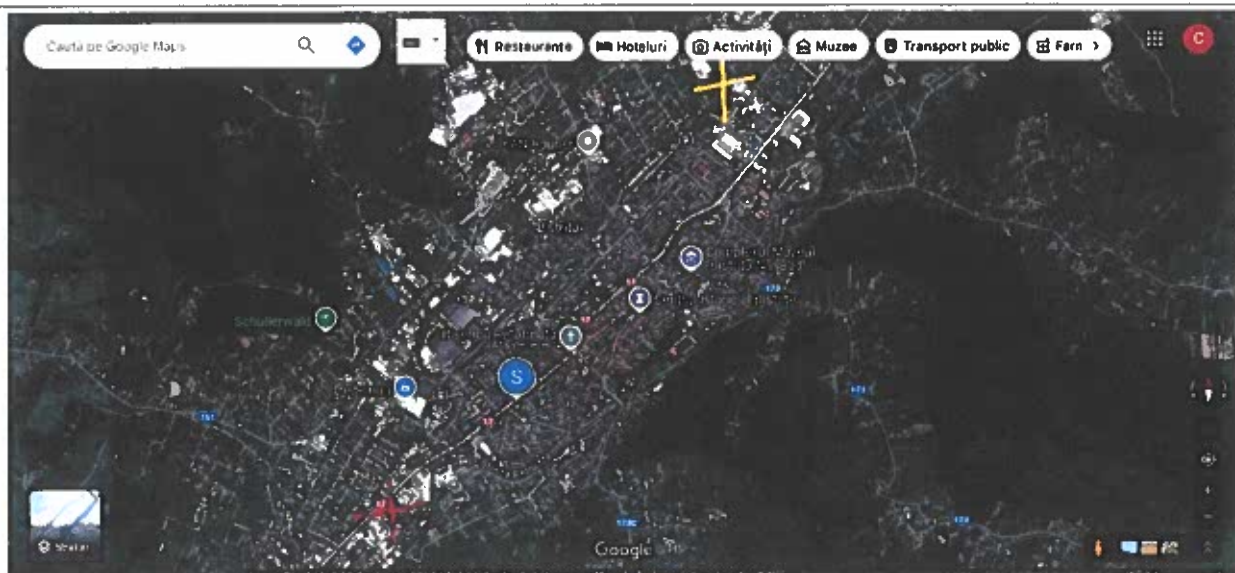
Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ani pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adalina
 Agentie
 0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe detalii

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)
Prezentare generală

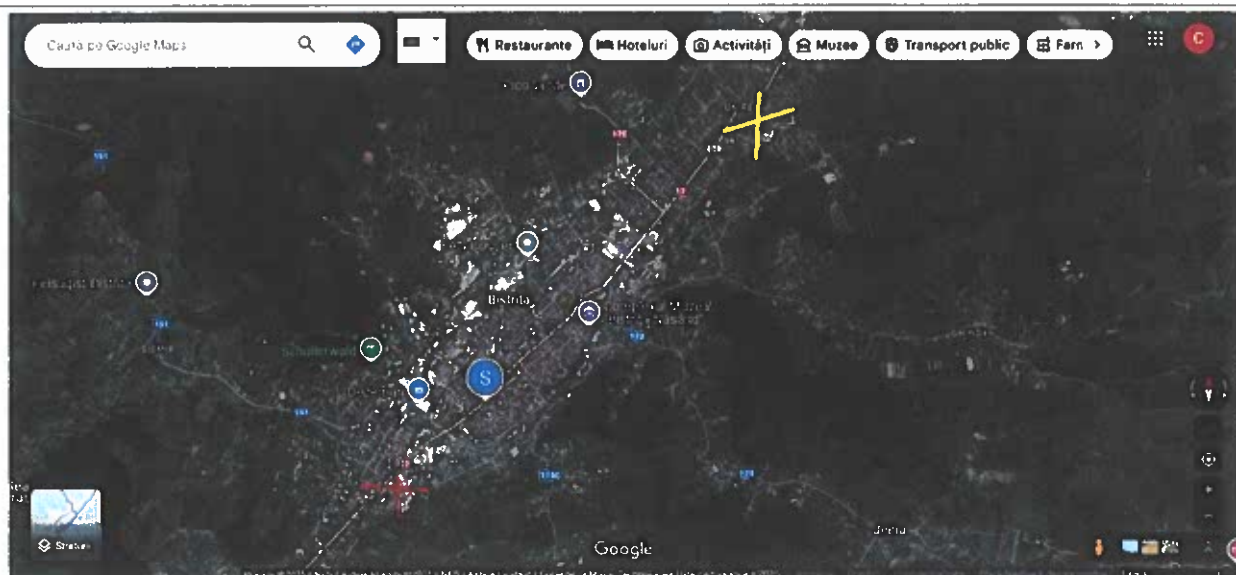
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- pretul este 8500 euro/ar

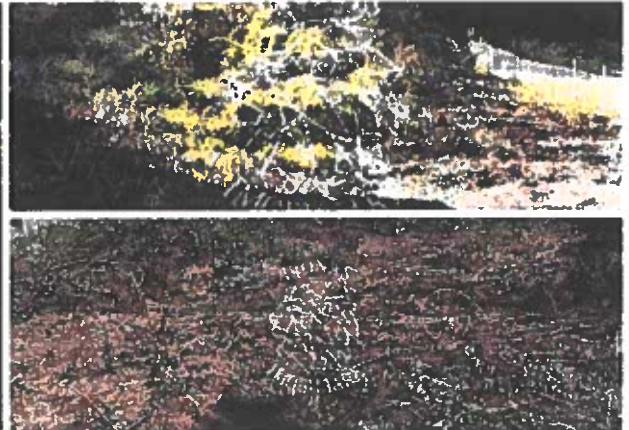




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere,investitie,hala-Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1000 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investieie, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

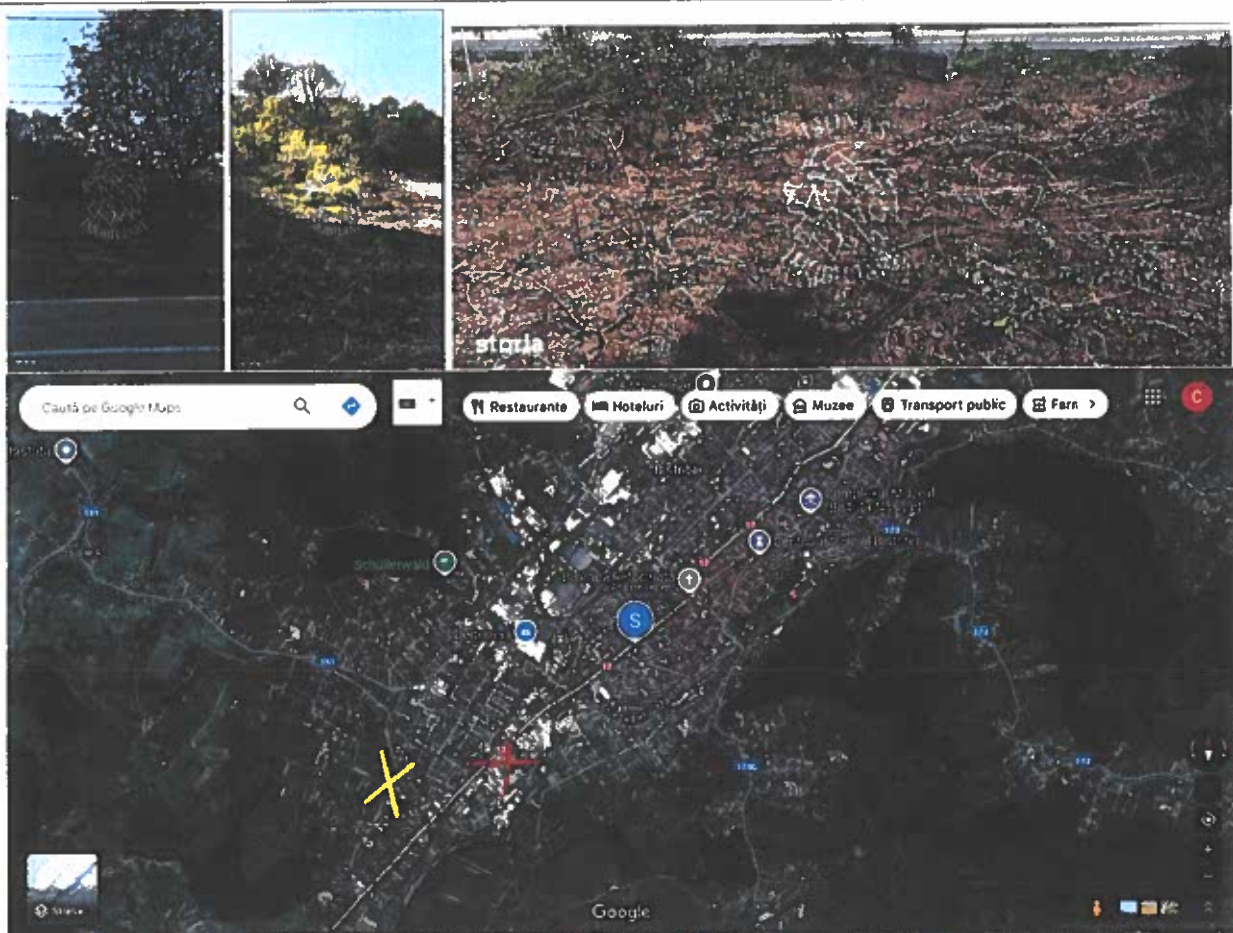
- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Vlad Toma

Lionas Imobiliare

☎ 0745 642 044



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA NR 3
POZ 7

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.951 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, CF 83997 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 23/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869102, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 3.951 mp” situată în mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, CF 83997 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

102 euro/mp, echivalent 507,51 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator



Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoze semnificative.....	9
Ipoze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR.....	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEI.....	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 3.951 mp”, categoria de folosință arabil.	
	La momentul inspecției terenul este utilizat ca spațiu de depozitare utilaje/mașini vechi.	
	Proprietar/i	Runcan Ioan și soția Runcan Catalina-Ioana
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, CF 83997 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

La momentul inspecției pe terenul intravilan care face obiectul prezentului raport erau depozitate mașini/utilaje vechi.

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejmuirii.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 3.951 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului, nr. 1, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	102	507,51

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

102 EUR/mp (507,51 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 și 06.03.2025.
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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 3.951 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, CF 83997 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 3.951 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 3.951 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 83656 Bistrița, proprietari Runcan Ioan și soția Runcan Catalina-Ioana.

La data evaluării terenul este utilizat ca spațiu de depozitare mașini/utilaje vechi.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9756 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 06.03.2025, în prezența reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 83997 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 401 din 11.03.2025.

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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare construcții și alte amenajări existente pe teren, acesta a fost considerat liber de construcții.

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 Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspecția proprietății a fost realizată 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 3.951 mp, având o deschidere de 63,53 m la str. Simpozionului.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Runcan Ioan și soția Runcan Catalina-Ioana.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca spațiu de depozitare, fiind îngrădit pe toate cele 4 laturi (zona afectată de o eventuală expropriere este îngrădită cu gard realizat din stâlpi din fier și panouri realizate din scânduri).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

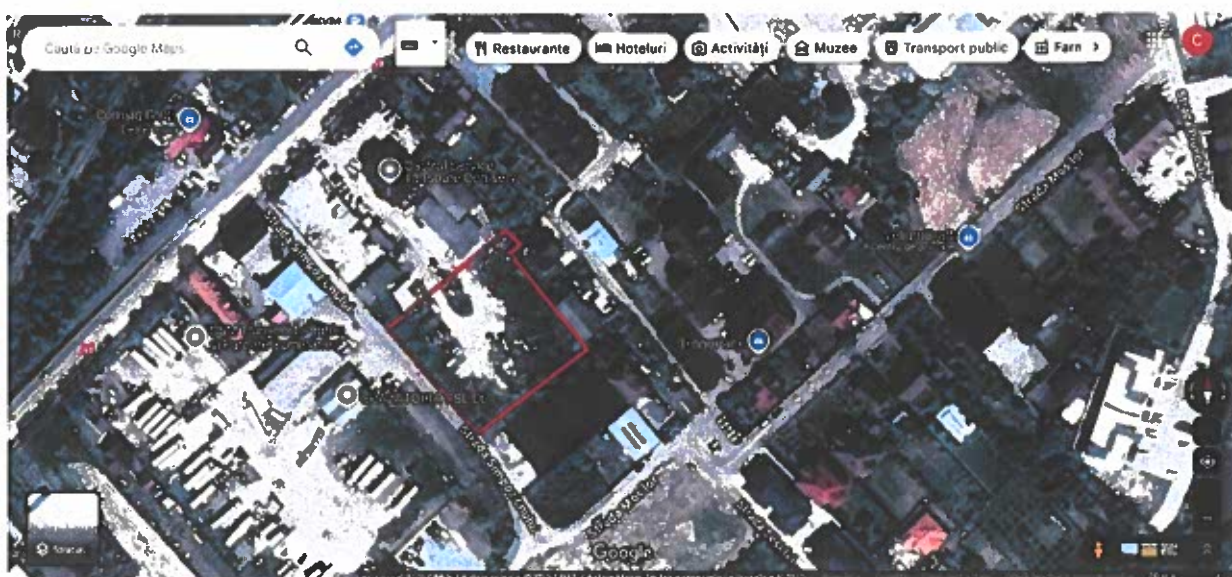
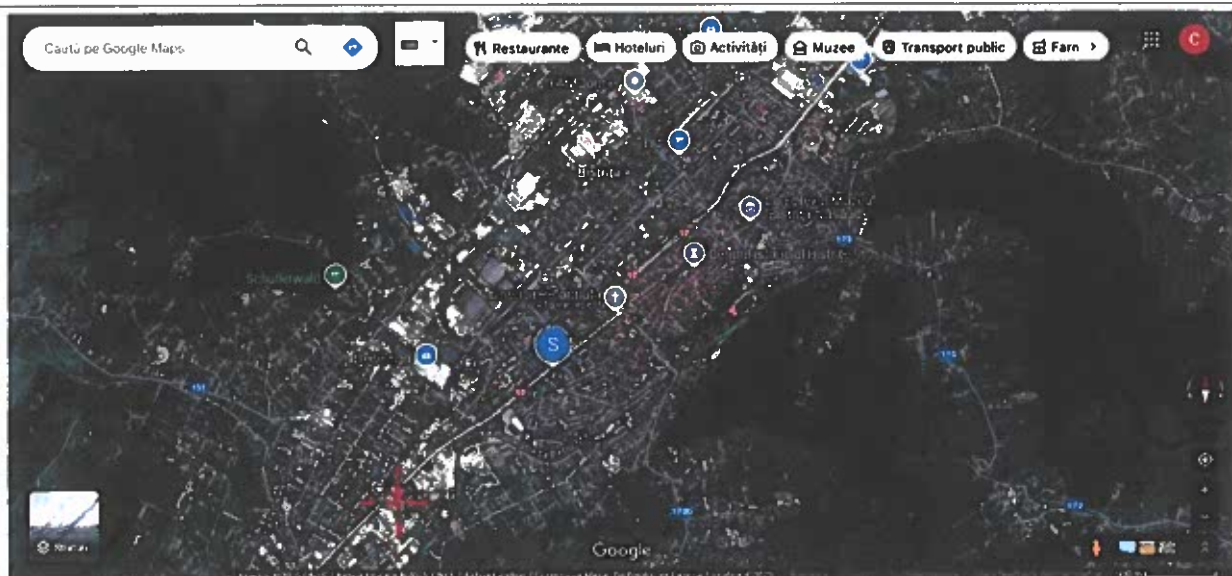
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, în partea de vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică a terenului se află drum asfaltat, în partea de est o construcție industrială și una rezidențială, iar în partea de nord și sud terenuri cu destinația depozitare.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat ca spațiu de depozitare pentru mașini/utilaje vechi precum și autoutilitare.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>

Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1100 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 350 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,3 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 750 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 1,9 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,3 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,6 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,2 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,6 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Runcan Ioan și soția Runcan Catalina-Ioana.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-2.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhYBv9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-er-IDgdTV
3	10,280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDz27
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqG7_id=1*lv3lumh*_up*MQ_*_rs*MQ_*&gid=Ci0KCOA16g-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4Rf0RcVfCYAwxiGWxiRCyb4_838U9z-MhIdNZ1IU-kuUaAw6EAlw_wcB
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirga-IDxOdx.html
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZig

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 3.951 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		3,951		3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp				110.00		140.00		94.84		140.30	
Pret cerut				330,000		329,000		975,000		251,000	
Elemente de Comparatie				Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
				% €		% €		% €		% €	
Pret Cerut Eur/mp				110		140		95		140	
tranzactie / oferta				ofertă		ofertă		tranzactie		ofertă	
Ajustare pentru negociere				-10%		-10%		0%		-10%	
Pret ajustat pentru negociere				99		126		95		126	
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat				99		126		95		126	
Restrictiile legale (aprox.)		POT max=60%, CUT max =1.8		Similar		POTmax=60%, CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare				0%		-10%		0%		0%	
Pret ajustat				99		113		95		126	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		113		95		126	
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare				0%		0%		5%		0%	
				99		113		100		126	
Pret ajustat pentru negociere				99		113		100		126	
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare				0%		-10%		0%		-10%	
				99		102		100		114	
Acces		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				99		102		100		114	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Foarte Bună		Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Buna	
Ajustare				5%		0%		0%		0%	
				104		102		100		114	
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				104		102		100		114	
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				104		102		100		114	
Pret ajustat pentru negociere				103.95		102.06		99.59		113.64	
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		3951		3,000		2350		10280		1789	
Ajustare				-2%		-3%		13%		-4%	
				-2		-3		13		-5	
Forma /deschidere		63.53 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1		45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare				0%		0%		-5%		0%	
				0		0		-5.0		0	
Inclinatie		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara		fara		fara		fara		fara		fara	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate		similar		similar		similar		similar	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Pret ajustat pentru negociere				101.97		98.79		107.21		108.73	

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	101.97	0	98.79	0	108.73
Utilizare / Urbanism	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	101.97	0	98.79	0	108.73
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	101.97	0	98.79	0	108.73
Pret ajustat	101.97	0	98.79	0	108.73
Ajustare totala netea absoluta (€)		3	-27	12	-18
Ajustare totala netea procentuala (%)	3%		-22%	13%	-14%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		6.93	27.21	22.33	17.54
Ajustare totala bruta procentuala (%)	7.00%		21.59%	23.54%	13.89%
Numar corectii	2		3	3	2
Comparabila aleasa	1				
	7.00%		101.97		
Valoarea propusa	€	102.00 / mp	@	3951 mp	= € 403.002 2.005.177 lei
Curs BNR la data evaluarii		4.9756			
Data		7-Mar-25			

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 403.002 (102 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 2.005.177 (507,51 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	102	507,51

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

102 EUR/mp (507,51 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83997 Bistrita

Nr. cerere	13057
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186861787



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str SIMPOZIONULUI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83997	3.951	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13565 / 12/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1216, din 11/03/2019 emis de Vaida Marsineta;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) RUNCAN IOAN, si sotia	
	2) RUNCAN CATALINA-IOANA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

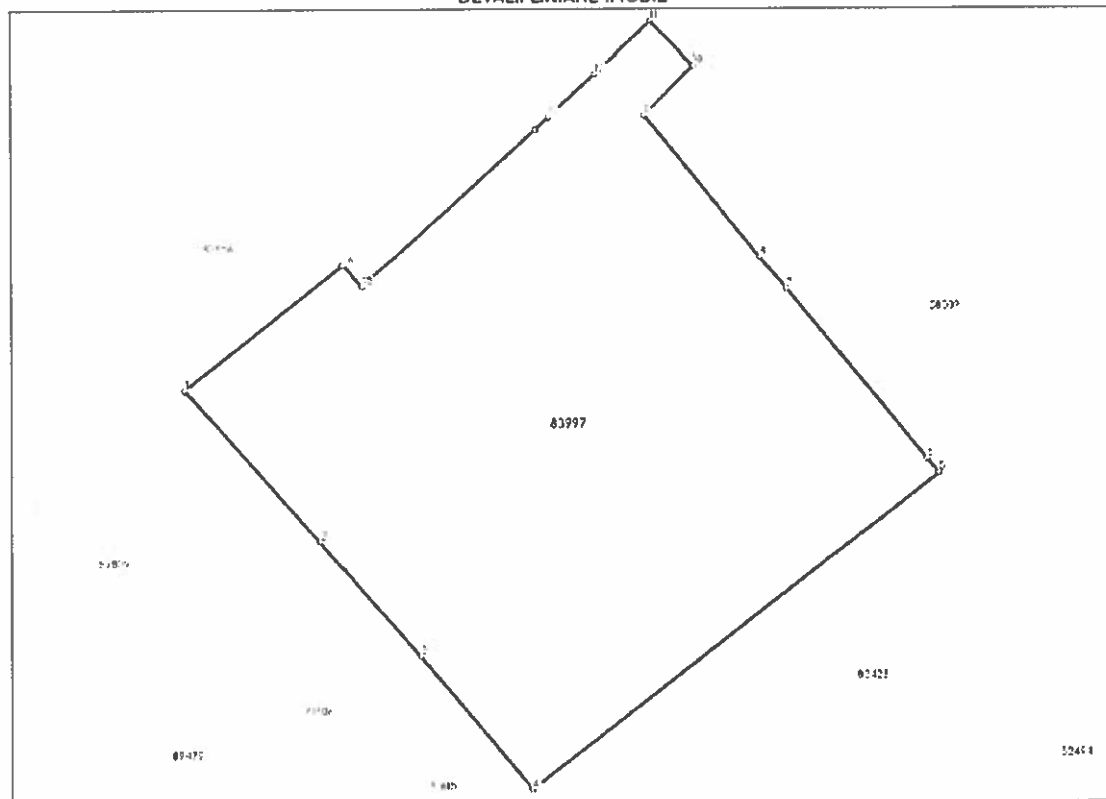
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83997	3.951	

* 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	arabil	DA	3.951	-	-	-	Imobil împrejmuit cu gard din lemn, respectiv plasa de sarma, în rest marcat cu tarusi din lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	24.4
2	3	18.08
3	4	21.05
4	5	61.774
5	6	2.237
6	7	26.317

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	4.989
8	9	22.034
9	10	8.369
10	11	7.309
11	12	9.125
12	13	7.569
13	14	2.172
14	15	28.174
15	16	3.427
16	1	24.127

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON. -Ordin de plata cont OCPI nr.167/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20263 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 401 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro, reprezentată prin Primar Gabriel Lazany, înregistrat la nr. 20263 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Simpozionului, nr. 1, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr 83997 nr. cad/topo 83997

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023. 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 situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023, teren arabil cu suprafața de 3951mp, proprietatea numitorilor Runcan Ioan și Runcan Catalina Ioana, conform CF nr 83997
- Terenul este afectat de zona de protecție sanitară a stației de epurare a apelor uzate Bistrița
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren arabil cu suprafața de 3951mp
- Destinație conform prevederilor PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu de tip hala. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise conform Anexei la certificatul de urbanism
- Zona de impozitare B, conform HCL nr 144/2014.

Întocmit, Timocea Olivia

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentație de urbanism în vigoare: P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018, H.C.L. nr 207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent.

- Se vor respecta toate prevederile pentru subzona A1 prevăzute în R.L.U. aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri. - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; POT max = 60%; CUT max: 1,8 mp Adc/mp teren; - Accesul se va realiza din str. Simpozionului. - Alinierea eventualelor construcții se va face cu respectarea retragerii de minim 6m de la aliniament. - Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; Se vor respecta prev. Codului civil. - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. - suprafețele libere neocupate cu circulația, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m - Se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr 5 la HGR nr 525/1996. În zonă există utilități, realizarea acestora revine beneficiarilor

- Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și H.C.L. nr 207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism

- Tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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. după caz (două exemplare originale) identice

☐ 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):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție - Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

☐ verificator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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)

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

PRIMAR,
Lazany Gheorghe



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

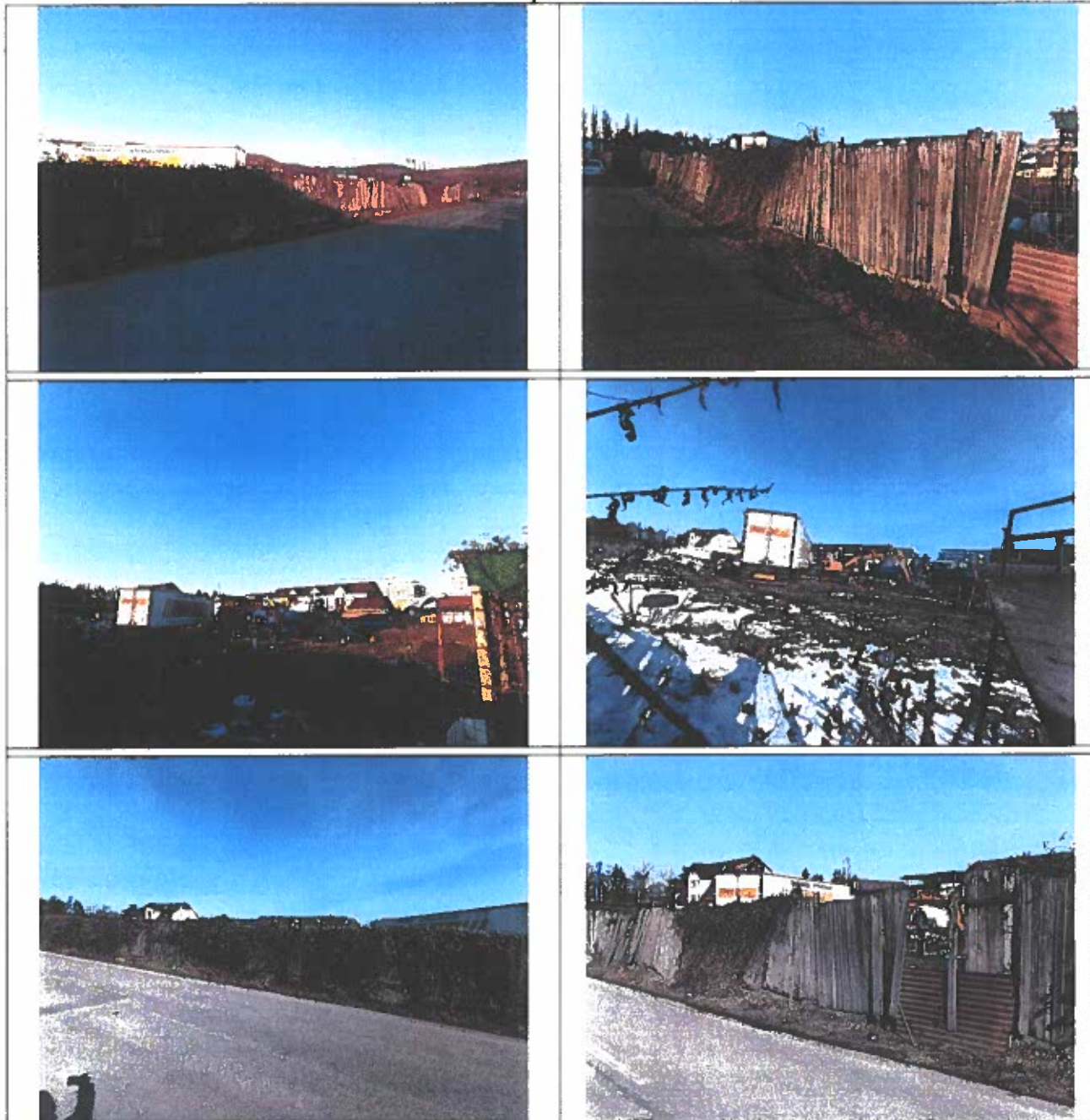
SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost înmănat solicitantului direct/prin poștă la data de

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, nr. 1, CF 83997 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Runcan Ioan și soția Runcan Catalina-Ioana
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren ocupat cu mașini/utilaje vechi

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri**Comparabila 1: 110 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimătuului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ

**Dana serban**

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

**Bistrița,**
Bistrița-Nasaud**Teren intravilan****10 500 €**

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan; Intravilan

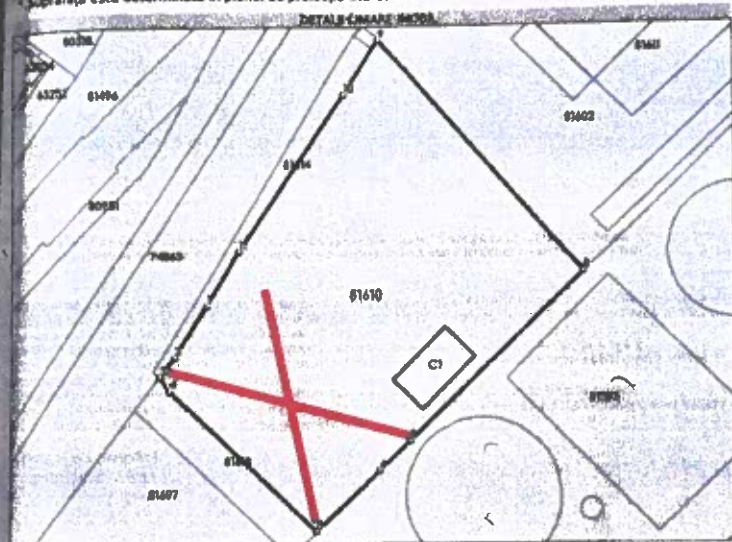
DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.



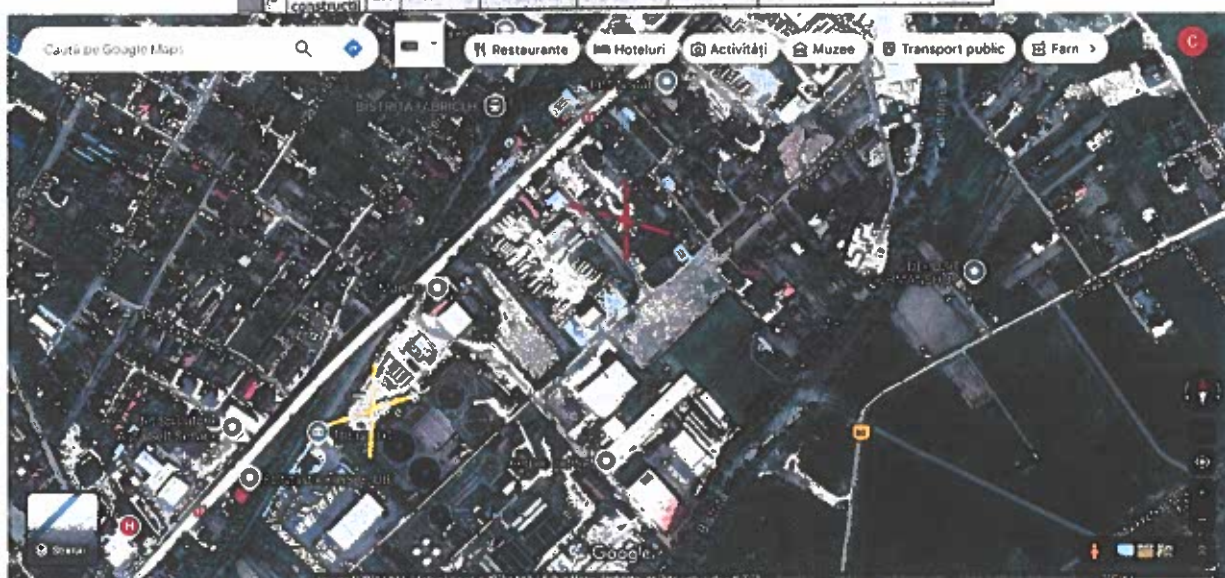
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
61610	6.583	Imobil înscris în CF aporadn: 58228; Diferența de suprafață se regăsește la ID 108472 sector 124 CD

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	6.583	-	-	-	Curte și fanat. Sector 124, ID 108470



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-IDAqr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

Florin burnar [Arestă toate anunțurile](#)

[← înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren zona Vama 2350 mp regim de înaltime D+P+4ET+ER](#)



Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

+40

Am nevoie de mai multe info:

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

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

329 000 €

[Bistrița](#), [Bistrița-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

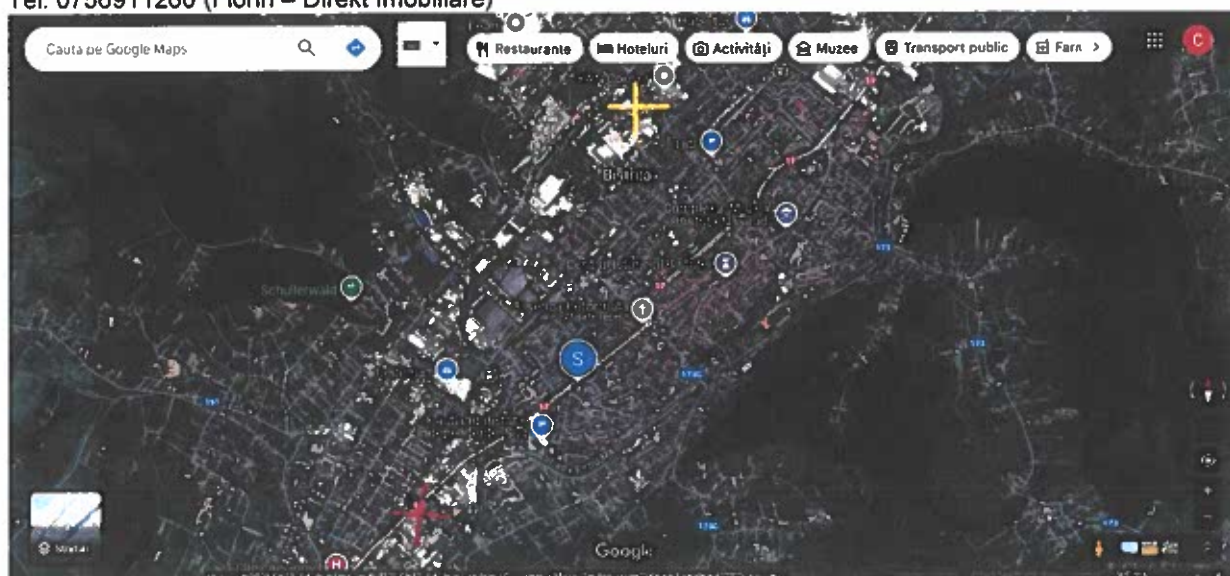
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



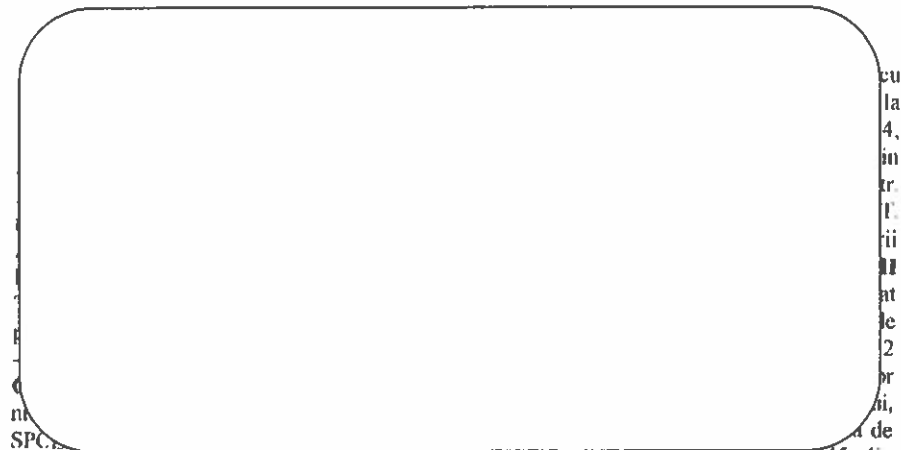


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 1/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: -----

-----1. Vândătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zecemidouă sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----
-----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----
-----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vândătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu am niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură. -----





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Draguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0163 405.033
Email: dragutmaximilian@gmail.com



---Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligatorie ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / înlăturarea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița, nu sunt înlăturate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătorul nemaiavând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.-----
---Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și actelor notariale.-----

---Noi părțile contractante declarăm că notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.-----

---În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul nu a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / înlăturarea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzător, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.-----

---2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, R.C.P.I. Bistrița.-----

---3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița – Direcția Economică-Venituri.-----

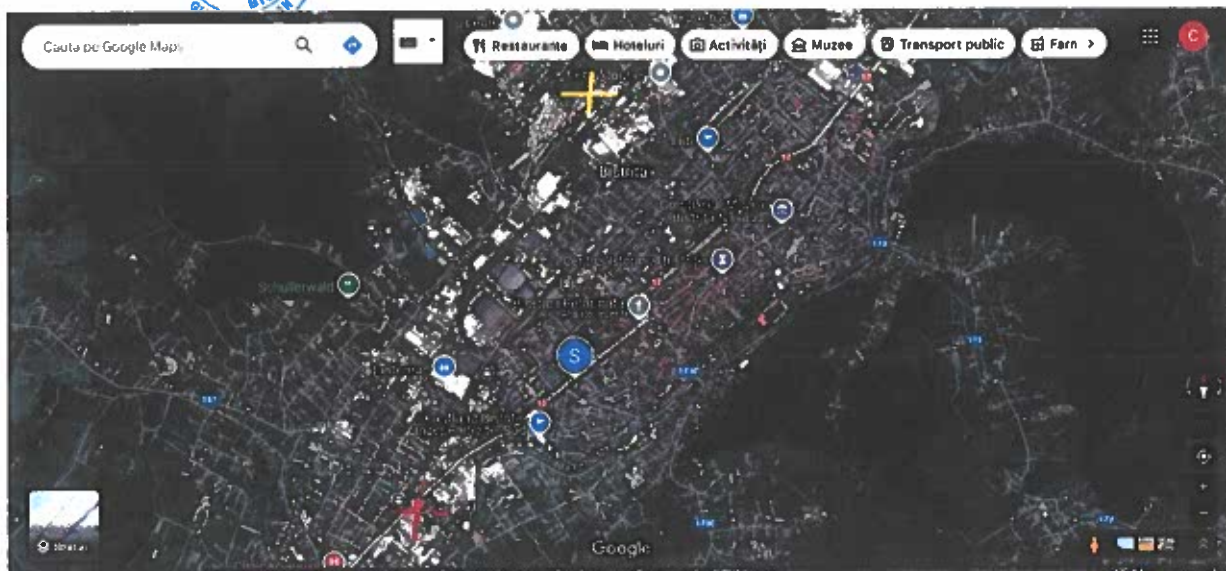
---Vânzătorul prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.-----

---4. Prețul de vânzare este de **4.856.100 RON (patrumilioaneșasezecimiișase-**

centulunsutălei), preț care se va achita astfel: suma de **166.100 RON (unasutășasezecimiișasecentulunsutălei)** s-a achitat vânzătorului, prin instrument bancar, conform OP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act. --

iar restul de preț în sumă de **4.690.000 RON (patrumilioaneșasecentulnouăzeciimii)**

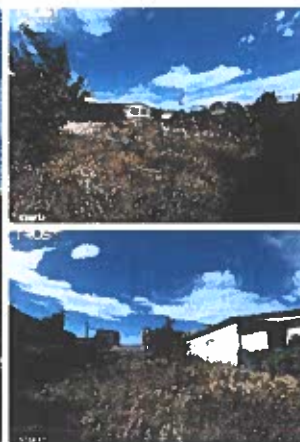
2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotată superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, commercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nesaud

Teren de vânzare

1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

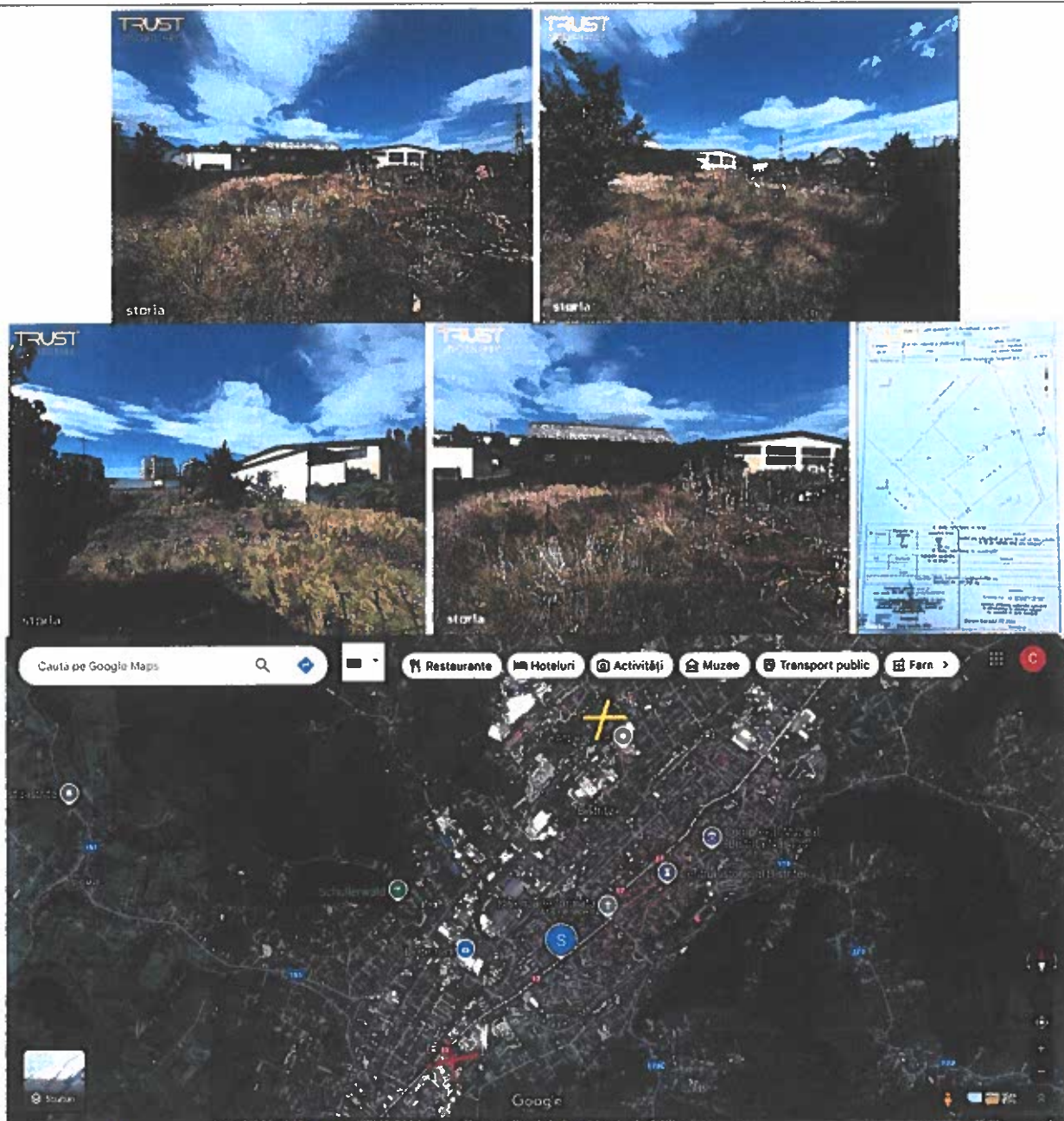
TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

0743 757 155



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxiGWc1RCyb4_B38U9z-Mhi4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7102 159

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 104,17 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ BLITZ [Arată toate anunțurile](#)

[← înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren intravilan 2400 mp zona Centurii



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

[Am nevoie de mai multe info...](#)

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

250 000 €

104 €/m²

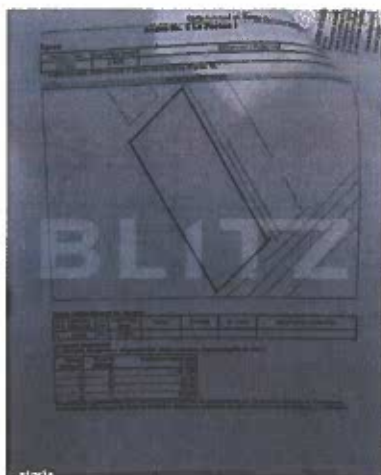
Prezentare generală

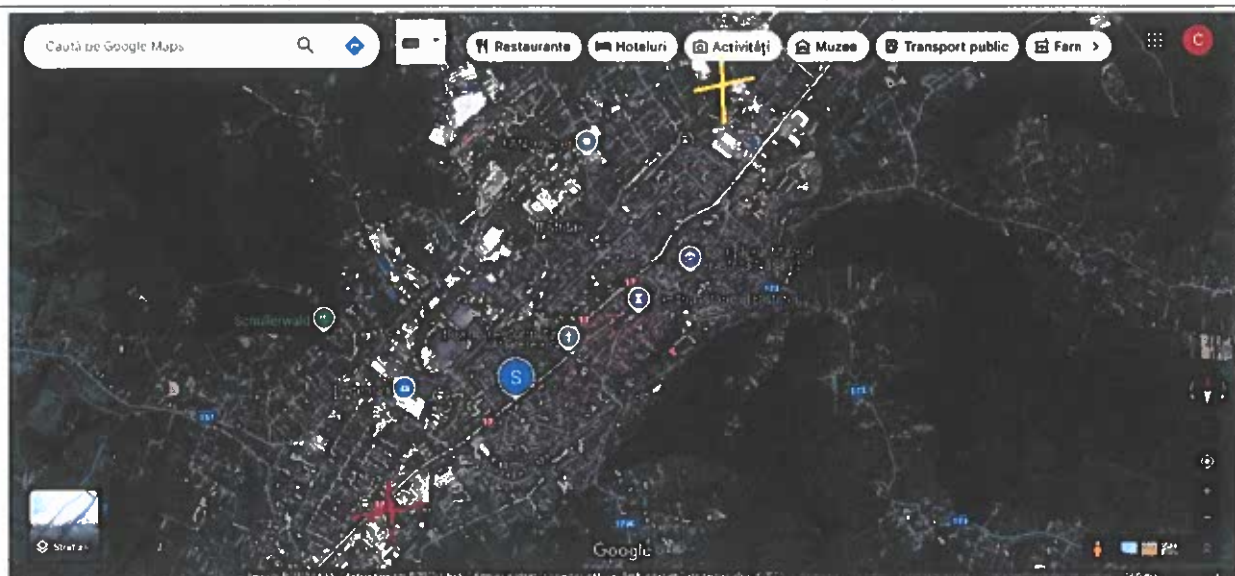
Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ari pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Inapoi la lista](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adeline
Agentie
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrita, Bistrita-Nasaud](#)
Prezentare generală

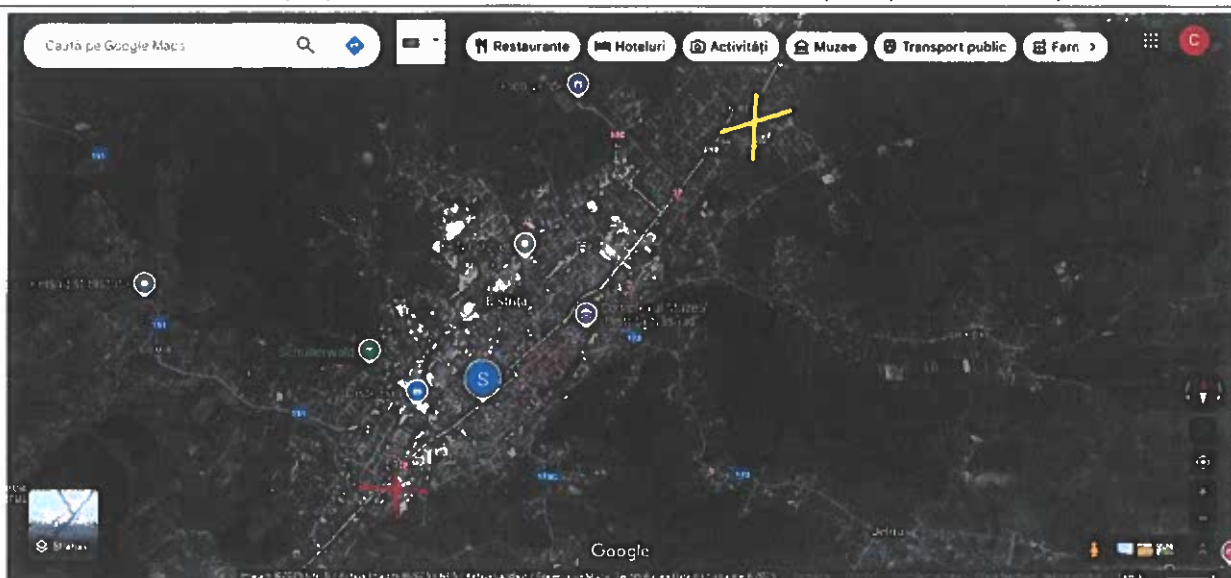
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare **in exclusivitate** un teren intravilan cu suprafata de 3000 mp situata in Unirea.

- pretabil pentru constructii case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona linistita de case in plina dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilitati: apa, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- pretul este 8500 euro/ar

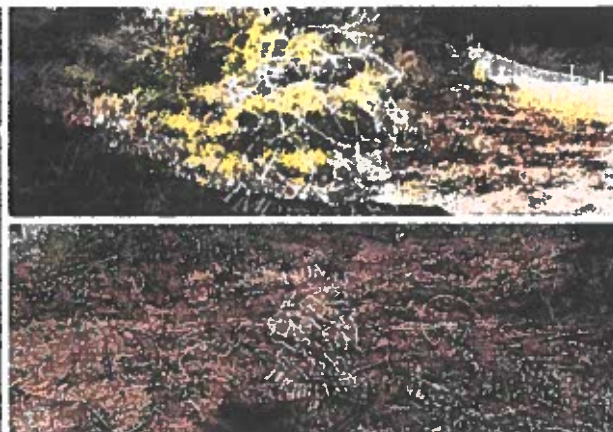




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotoată similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala-Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

[fără informații](#)

Suprafață utilă:

1000 m²

Dimensiuni:

[fără informații](#)

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

[fără informații](#)

Media:

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

Tip vânzător:

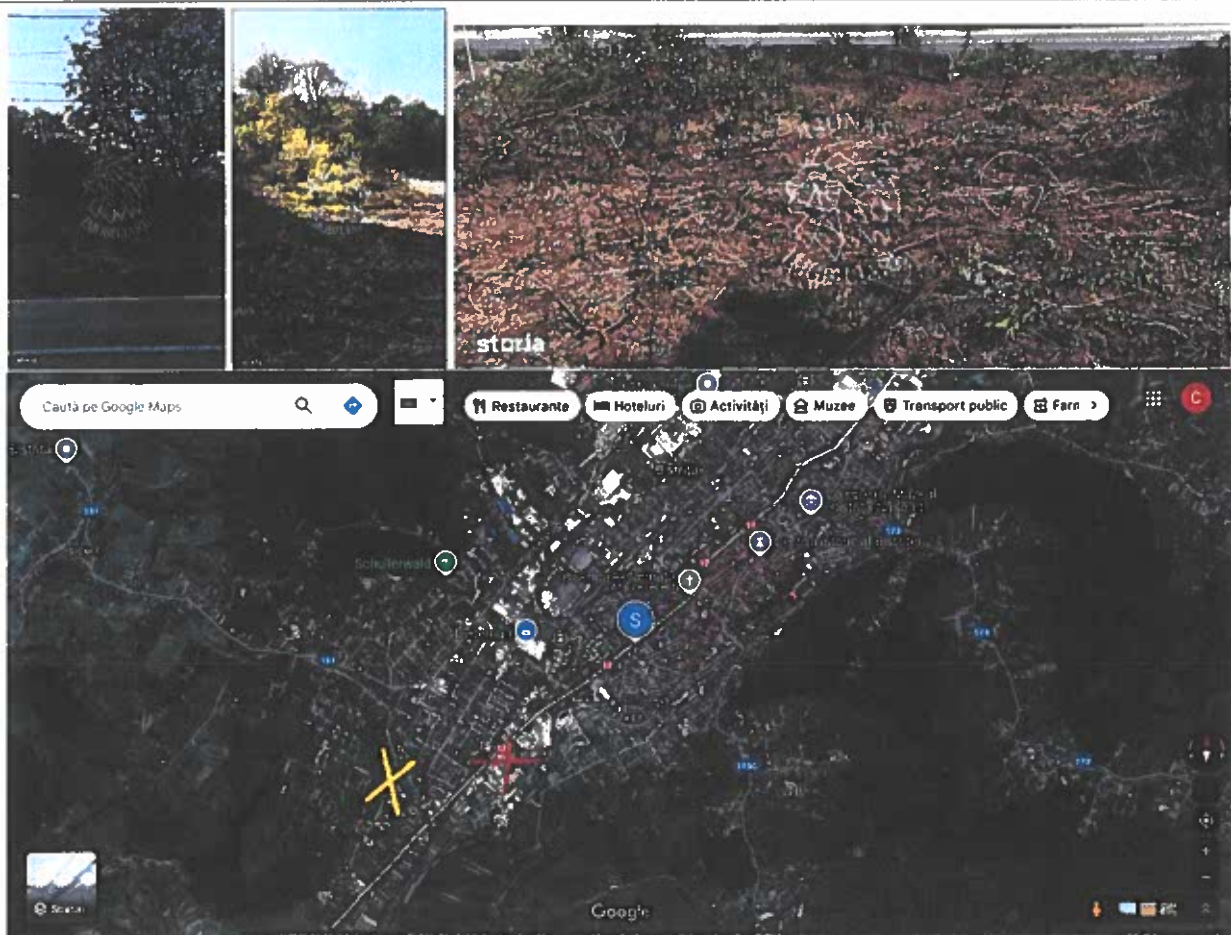
agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitiei, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZq> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

ANEXA NR. 2
POZ. 8

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 640 MP**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 132, RID CIGHIR, CF 87278 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 30/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/686958, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 640 mp” situată în mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 132, RID CIGHIR, CF 87278 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului 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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

58 euro/mp, echivalent 288,58 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 640 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este neutilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.
	Proprietar/i SMAKAJ ANUTA
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 132, RID CIGHIR, CF 87278 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

-fără.

Ipoteze speciale:

- fără

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 640 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Zăvoaie, FN, zona RID CIGHIR, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	58	288,58

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 58 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 58 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 132, „RID CIGHIR”, nr. CAD: 87278, în C.F. nr. 87278 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 640 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 87278 Bistrița, proprietar/i SMAKAJ ANUTA.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

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

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

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi 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: 01.02.2025 – 07.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 87278 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 381 din 11.03.2025.

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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții.

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 Evaluatoarelor 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 640 mp, având un front de aprox. 18,71 m la str. Zăvoaie, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-L2-subzona de louire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=35\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,2$.

Accesul se face din drum pietruit, str. Zăvoaie.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- SMAKAJ ANUTA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasate marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Zăvoaie, strada Zăvoaie, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și agricolă, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren și terenuri libere. Înainte de anul 1990 zona era una exclusiv rezidențială, după anul 2000 terenurile au fost scoase din circuitul agricol și transformate în amplasamente pentru dezvoltare rezidențială (în ultimii ani prețurile terenurilor din zonă au crescut exponențial, odată cu construirea podului peste râul Bistrița din apropierea magazinului Kaufland și a dezvoltării rețelelor de utilități din zonă).</p> <p>În partea vestică a terenului se află râul Bistrița, în partea de est drum pietruit, în partea de nord un drum de exploatare pentru acces la râu, în partea de sud teren liber.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau agricolă.</p>
Acces	Arterele principale: str. Zăvoaie, drum public pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers

	Artere secundare: - str. Profesor David Gălățean, drum pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum pietruit
Mijloace de transport	Autobuze: nu sunt în apropiere
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 1900 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2500 m. Magazin Dedeman la 1,9 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 2800 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță mare. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2,1 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,5 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,8 km de proprietate pe str. Mărășești. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,6 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,9 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete în apropiere, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric și apă în imediata apropiere, canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m de proprietate, pe strada Zăvoaie.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- SMAKAJ ANUTA

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneată și arabil, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială de tip casă cu teren. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mare de terenuri dispuse în zona limitrofă a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (dezvoltatori imobiliari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este medie, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la dezvoltatorii imobiliari care doresc să dezvolte ansambluri rezidențiale noi, sau care achiziționează parcele de dimensiuni mari în scopul lotizării acestora și vânzării ulterioare la un preț mărit.

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este medie, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui, însă având în vedere prețul tot mai ridicat al ansamblurilor rezidențiale existente pe piață unele persoane preferă să achiziționeze terenul și să construiască în regie proprie.

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilitate	Rezultat	Interval	Sursa
1	804	intravilan	c.e. la limită; apă la 30 m; canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	60.0	54.0	0%	0%	54.0	54.0 - 61.4 euro/mp	pieță
2	994	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	75.0	67.5	5%	10%	57.4		pieță
3	550	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	80.0	72.0	5%	10%	61.2		pieță
4	1.000	intravilan	c.e. la limită; apă, canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	62.0	55.8	0%	0%	55.8		https://www.stona.ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-101284.html
5	850	intravilan	c.e., apă, gaz metan la 40 m; fără canalizare	rezidențial	51.0	45.9	5%	10%	52.8		https://www.stona.ro/oferta/teren-intravilan-850mp-drum-privat-ideal-casa-10na-lavara-108117.html
6	500	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 150 m	rezidențial	64.0	57.6	5%	10%	60.5		https://www.dix.ro/oferta/teren-intravilan-strada-neregulata-101284.html
7	970	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 50 m	rezidențial	65.0	58.5	5%	0%	61.4		https://www.stona.ro/oferta/se-unde-teren-intravilan-situat-pe-strada-neregulata-101284.html

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 640 mp

GRILA COMPARATII TEREN										
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren	Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		640	804		994		550		1,000	
Element de comparatie Eur/mp			60.00		75.00		80.00		62.00	
Pret cerut			48,240		74,550		44,000		62,000	
Elemente de Comparatie			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
			%		%		%		%	
Pret Cerut Eur/mp			60		75		80		62	
tranzactie / oferta			ofertă		ofertă		ofertă		ofertă	
Ajustare pentru negociere			-10%		-10%		-10%		-10%	
Pret ajustat pentru negociere			54		68		72		56	
Corectii specifice tranzactiei										
Drept de proprietate transmis		Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat			54		68		72		56	
Restrictiile legale (aprox.)		POT max=35%; CUT max =1.2	Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat			54		68		72		56	
Conditii de finantare		De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			54		68		72		56	
Conditii de vanzare		Indep.	Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			54		68		72		56	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			54		68		72		56	
Conditii de piata		7-Mar-2025	7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			54		68		72		56	
Pret ajustat pentru negociere			54		68		72		56	
Corectii specifice proprietatii										
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 132 (Rid Cighir), jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie - str. Profesor David Gălățean, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	
Ajustare			0%		-5%		-5%		0%	
			54		64		68		56	
Acces		drum pietruit	drum neamenajat (30 m până la drum pietruit)		drum pietruit		drum pietruit		drum pietruit	
Ajustare			3%		0%		0%		0%	
			56		64		68		56	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Bună	Buna		Buna		Buna		Buna	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			56		64		68		56	
Trafic in zona		trafic mediu	trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			56		64		68		56	
Poluare / poluare fonica in zona		medie	medie		medie		medie		medie	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			56		64		68		56	
Pret ajustat pentru negociere			55.62		64.13		68.40		55.80	
Caracteristici fizice										
Dimensiune (arie teren)		640	804		994		550		1000	
Ajustare			2%		4%		-1%		4%	
			1		2		-1		2	
Forma /deschidere		18.71 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1.9	23 ml, raport laturi 1/1.5		40 ml deschidere, raport laturi 1/1.4		18 ml, raport laturi 1/1.7		28 ml, raport laturi 1/1.2	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Inclinatie		plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara			fără		fara		fara		fara	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Utilitati		curent electric și apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare în apropiere	similar		complete la limita de proprietate		complete la limita de proprietate		similar	
Ajustare			0%		-10%		-10%		0%	
			0		-6		-7		0	
Atractivitate pe piata		mică	mică		mică		mică		mică	
Ajustare			0%		0%		0%		0%	
			0		0		0		0	
Pret alustat pentru negociere			56.53		59.98		60.94		57.81	

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 640 mp

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	56.53	0	59.98	0	57.81
Utilizare / Urbanism rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	56.53	0	59.98	0	57.81
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisoaje / suprafata desfasurata	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	56.53	0	59.98	0	57.81
Pret ajustat	56.5		60.0		57.8
Ajustare totala netea absoluta (€)		3	-8	-11	2
Ajustare totala netea procentuala (%)	5%		-11%	-15%	4%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2.53	12.06	19.06	2.01
Ajustare totala bruta procentuala (%)	4.69%		17.86%	26.47%	3.60%
Numar corectii	2		3	3	1
Comparabila aleasa	4				
	3.60%		57.81		
Valoarea propusa	€	58.00 / mp	@	640 mp	= € 37,120 184,694 lei
Curs BNR la data evaluarii		4.9756			
Data		7-Mar-25			

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 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 limitrofă a orașului, cu o dezvoltare accentuată în ultimii ani, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect, în imediata apropiere a acestuia;
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor 2 și 3 care sunt dispuse în zone cotate ușor superior, zone mai dezvoltate unde există deja dezvoltări rezidențiale și mai apropiate de centrul orașului.
- **Acces**
 - A fost ajustată pozitiv cu 3% comparabila 1 care nu are accesul direct la drumul principal, fiind siapusă în planul secundar cu acces din drum privat neamenajat, viitorul proprietar urmând a avea de suportat un cost suplimentar cu amenajarea drumului de acces;

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4, acestea având accesul direct din drum pietruit la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-100 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1 și 4;
 - Au fost ajustate negativ cu 10% comparabilele 2 și 3 care au utilități complete la limita de proprietate, spre deosebire de terenul subiect care are gazul metan și canalizarea la 100-150 m.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 4** deoarece acesteia 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	€ 37.120 (58 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 184.694 (288,58 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții concrete sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	58	288,58

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87278 Bistrita

Nr. cerere 13061
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare

120186861722



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Nr. FN, 'RID CIGHIR'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87278	640	IMOBIL TEREN MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN CULTURI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31816 / 03/06/2022		
Act Notarial nr. 2955, din 02/06/2022 emis de Vaida Marsineta;		
B1	Se înființează cartea funciara 87278 a imobilului cu numărul cadastral 87278 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 80756 înscris în cartea funciara 80756.	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire dobandit anterior dezmembrare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SMAKAJ ANUTA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

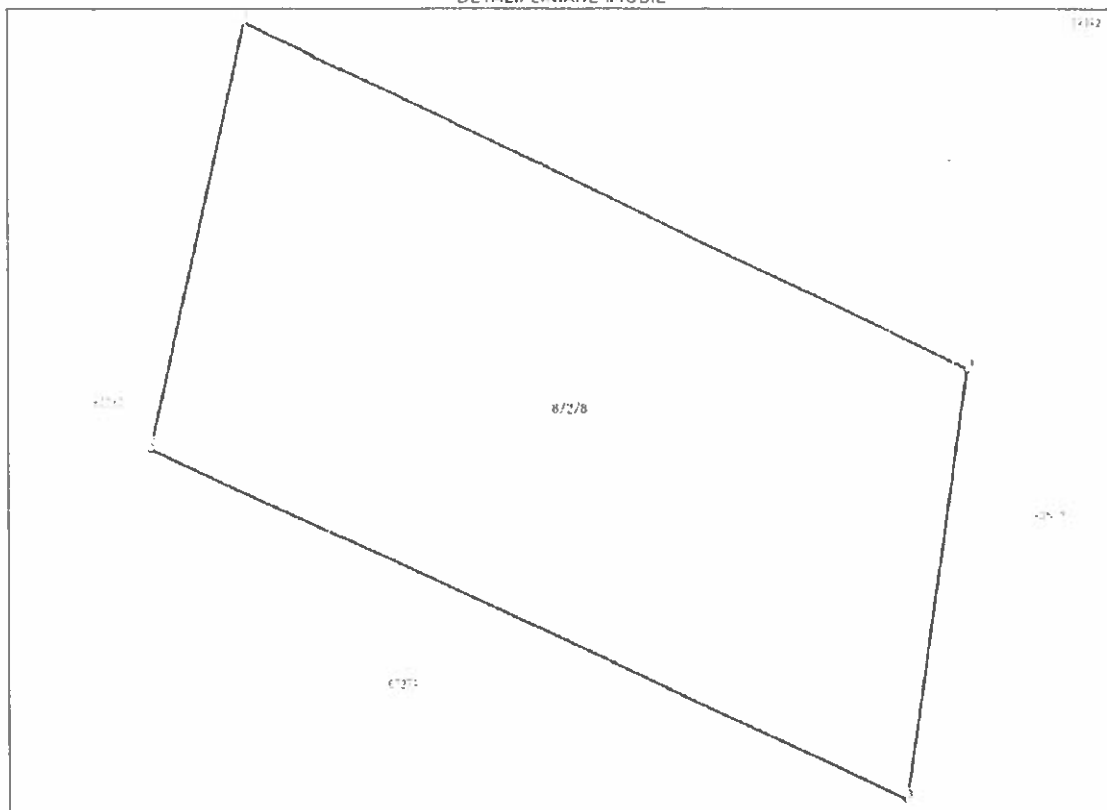
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87278	640	IMOBIL TEREN, MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN CULTURI

* 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	arabil	DA	640	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	460.218.1 624.189.178	2	460.213.984 624.170.926	18.71
2	460.213.984 624.170.926	3	460.246.783 624.155.805	36.117
3	460.246.783 624.155.805	4	460.249.408 624.174.33	18.71
4	460.249.408 624.174.33	1	460.218.1 624.189.178	34.65

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.168/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20268 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 387 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc. et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin **Primar Lazany Gabriel**, înregistrat la nr. 20268 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Zăvoale, nr. 132, bl. sc. et., ap., Cartea funciara nr. 87278 nr. cad/topo 87278

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza PUG, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023**, 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, teren arabil în suprafață de 640 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Smakaj Anuța, conform CF nr.87278.
- terenul este afectat pe partea nord-est de o cale de acces drum de legătură Zovoale - Faleză propus la lățimea de 8 m.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală, teren arabil în suprafață de 640 mp.
- destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.
- zona B de impozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. /(L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 35% CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri amplasarea clădirilor față de aliniament min 6 00 metri față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996
- accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr 207/2023, pentru UIR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.
- tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie),

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.după caz, (două exemplare originale), identice.

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.F

☐ 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).

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție - Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d 2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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).

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

PRIMAR
Lazary Gheorghe



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.02.2025

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87278 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	SMAKAJ ANUTA
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă în apropiere; canalizare, gaz metan la 100-150 m
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate

Proprietatea evaluată

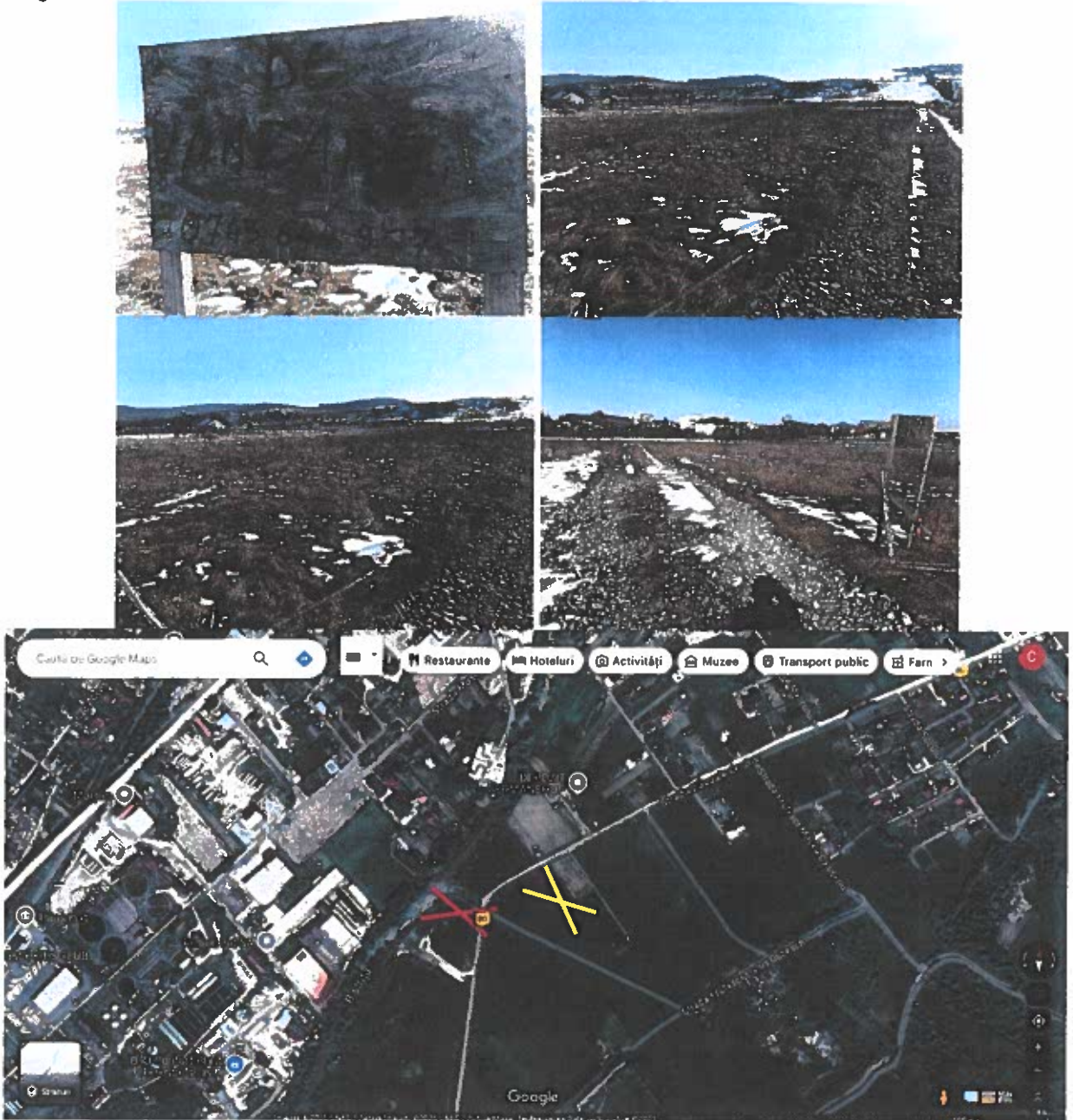


315

Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 60 euro/mp

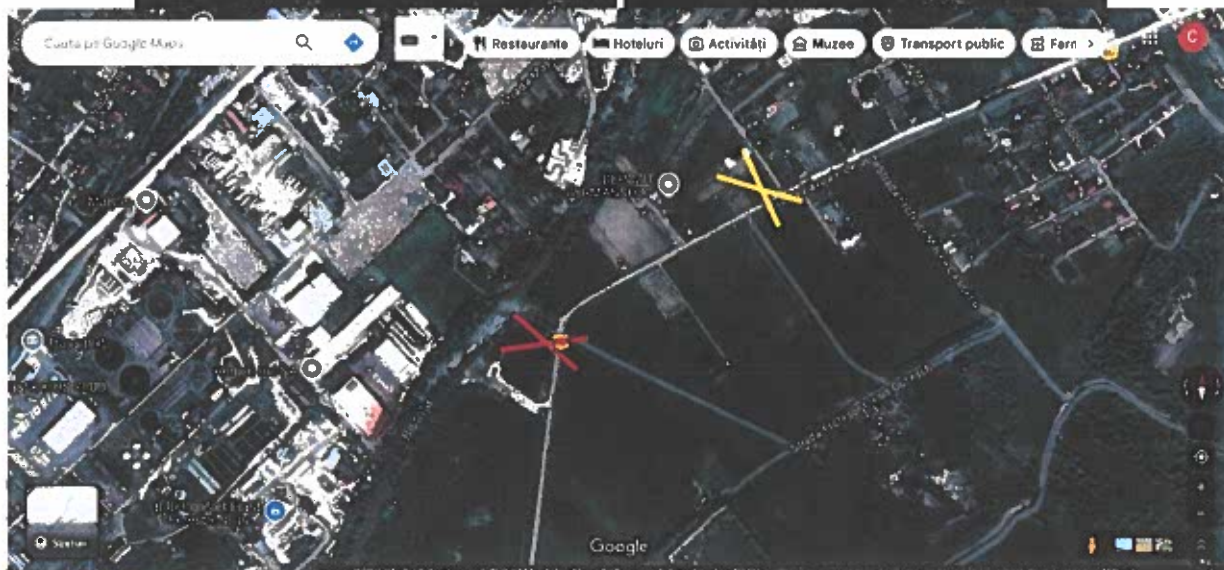
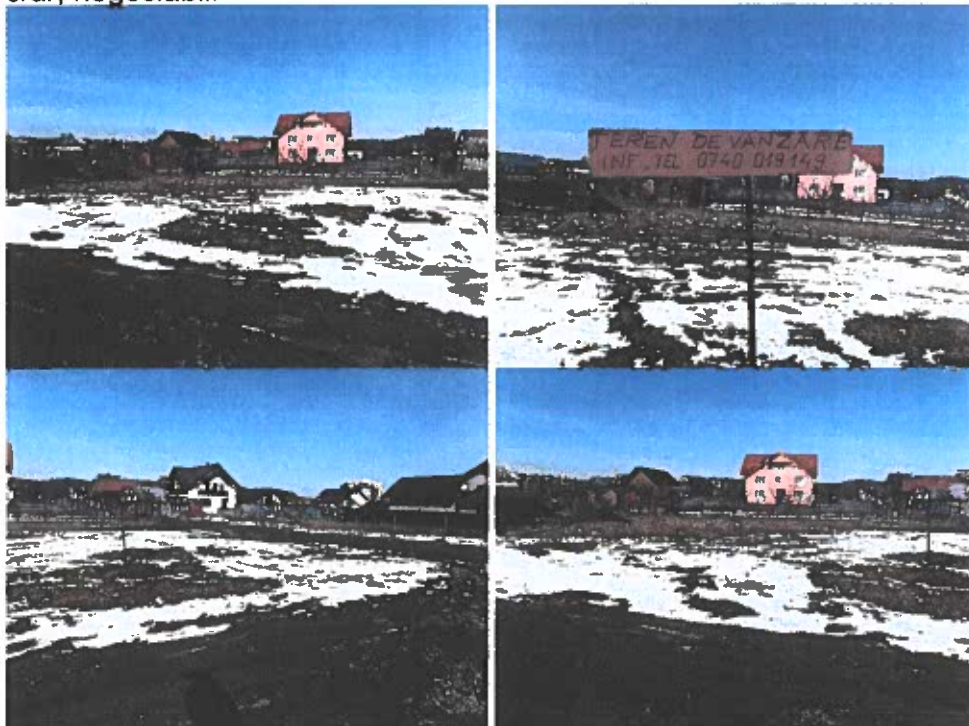
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 804 mp (deține și cotă din 174 mp drum de acces). Accesul se realizează din drum neamenajat, aprox. 30 m până la drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 23 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel. 0743644907 (proprietar – Dămăcuș Iulian)

Comparabila 2: 75 euro/mp

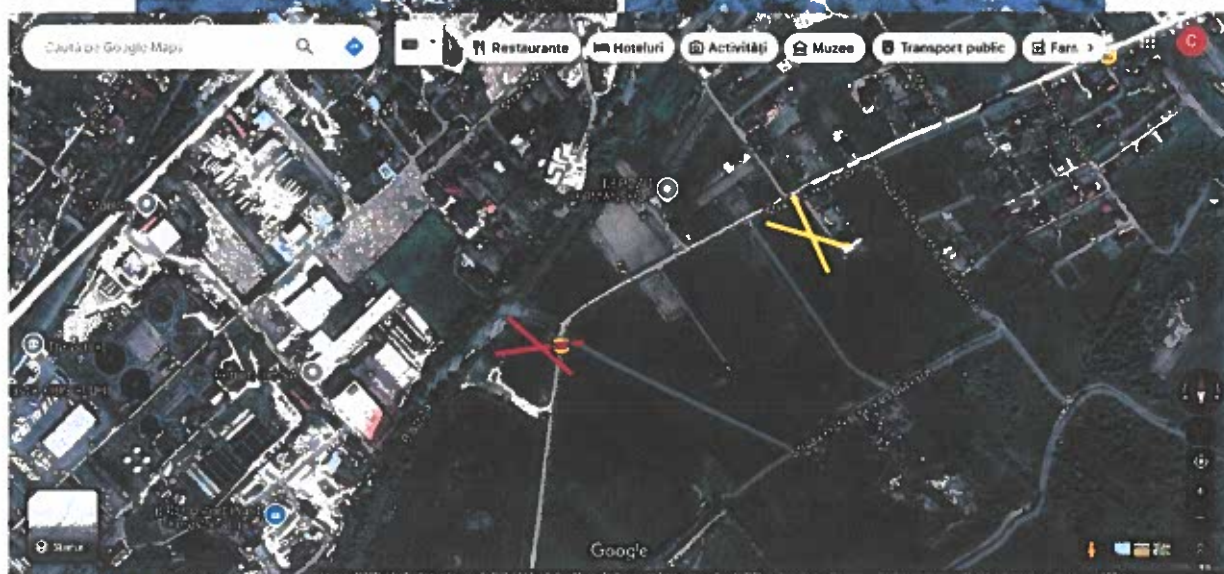
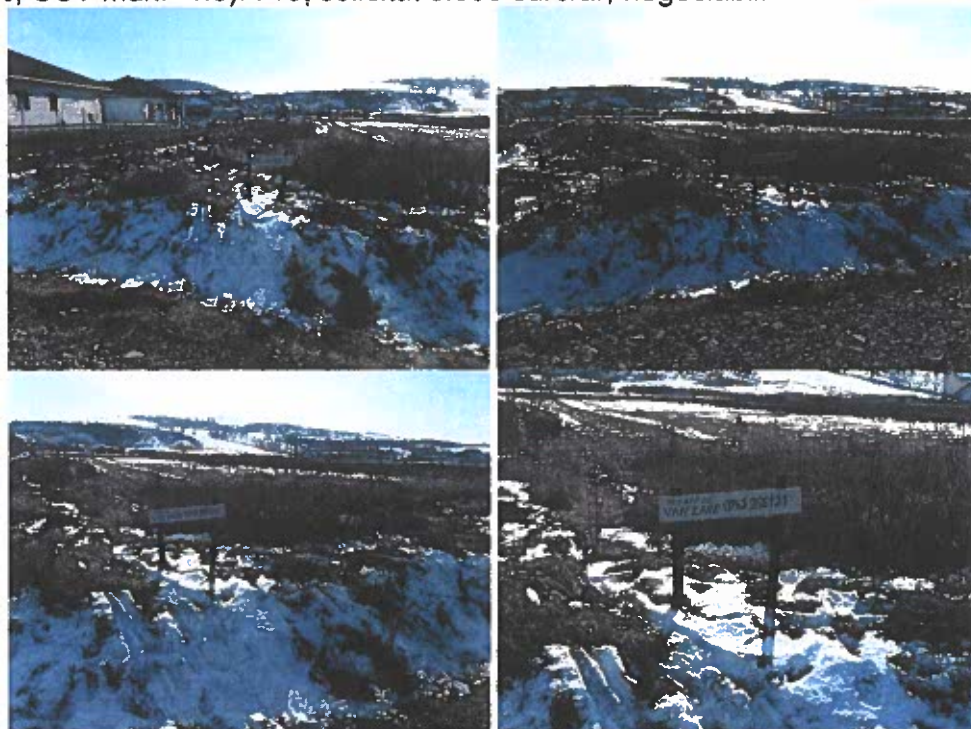
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie colț cu str. Profesor David Gălățean, în suprafață de 994 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 40 m la str. Zăvoaie. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 7.500 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piată](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 3: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, în suprafață de 550 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 18 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 4: 62 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 28 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max=1.5). Preț solicitat 6.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan, 1000mp, Sud

62 000 € 62 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

1000m²

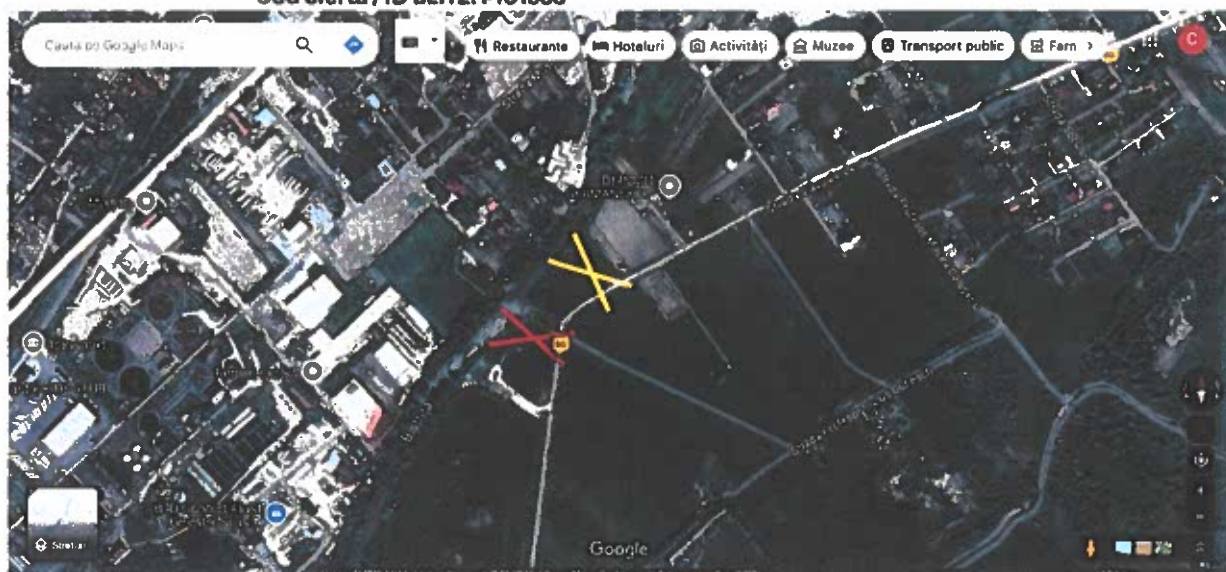
Suprafață utilă:

1000 m²

Descriere

Blita va propune spre vanzare un teren intravilan de 1000 mp, teren plat.

Cod ofertă / ID BLITZ: P101588



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0583820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 51 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 850 mp. Accesul se realizează din drum neamenajat, 40-50 m până la drum pietruit/pietruit. Utilități: curent electric, apă și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 30 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 43.000 euro, negociabil.



Teren Intravilan 850 mp - drum privat - ideal casa - Zona Zăvoaie

43 000 € 51 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

**Alexandru Suciu**

Lionas Imobiliare

0772 008 494

Teren de vânzare

850m²

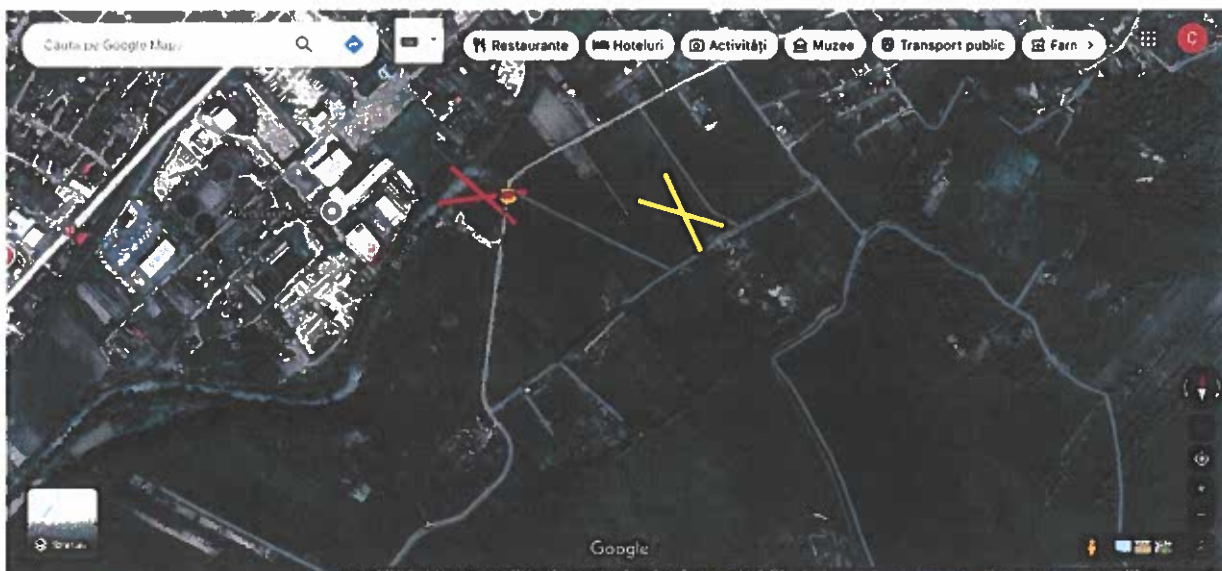
Tip teren:	intravilan
Localizare:	Localitate: Zăvoaie
Suprafață utilă:	850 m²
Dimensiuni:	30 x 28,33 m
Gard:	1,5 m înalt

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 850 mp situat în Zona Zăvoaie.

Posibilitate de achiziție și altă parcelă de 850 mp la prețul de 33000 euro.

- ideal pentru construcție casa, investiție
- cota parte drum 1,5 ari inclusă în preț
- deschidere la drum de servitute privat
- utilități la 40 m: apă, curent, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-drum-privat-ideal-casa-zona-zavoai-1DB1tf.html>
verificare comparabilă Tel: 0772 008 494 (agenție)

Oferta 6: 64 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. I.P.Reteganu, în suprafață de 500 mp (se poate vinde și parcel mai mare). Accesul se realizează din drum pietruit, aprox. 150-200 m până la asfalt. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 32.000 euro, negociabil.



PRIVAT



Adrian

Pe Olisti din septembrie 2014

Activ pe 05 vânzări în 2025

Trimite mesaj

☎ 074 202 4262

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Bistrița,
Bistrița-Nasaud



Teren intravilan, str.I.P.Reteganu (Zavoaie)

32 000 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan pe str. Ion Pop Reteganu (zona Zavoaie).

- Suprafata de 500 mp sau mai mult.
- Drumul cu latime de 7 m asigura legatura cu str. I.P.Reteganu.
- Zona linistita, la 500 m de Sc.Gen.5 si Kaufland.
- La 20 min de centru orasului, mers pe jos.
- Utilitati pe str. I.P.Reteganu



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-lDitHIE.html>

Verificare comparabila tel.: 0742 024 262

Oferta 7: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Zăvoaie, în suprafață de 970 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 20 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 63.050 euro, negociabil.



Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

63 050 € 65 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



Alexandru Chirleşan
CORECT IMOBILIARE
0758 459 966

Descriere

Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

Terenul beneficiază de toate utilitățile

Caracteristici:

- Suprafață: 9,6 ani
- Tip teren: intravilan
- Drum de acces: pietruit
- SE ASFALTEAZA CAT DE CURAND STRADA

Teren de vânzare

970m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

BISTRIȚA

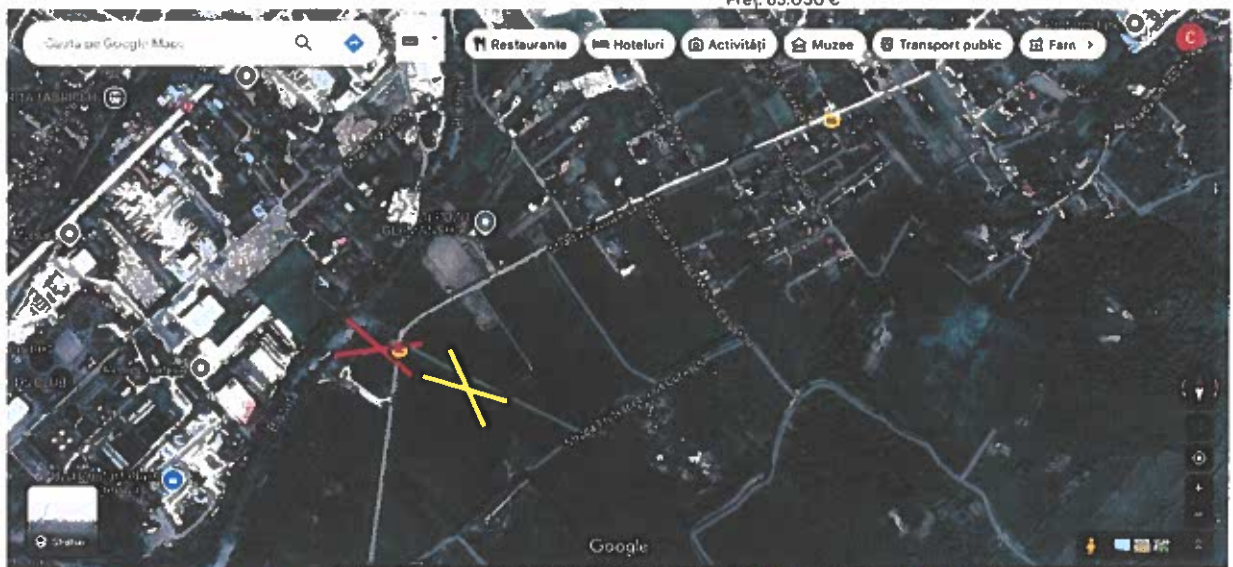
Suprafață utilă:

970 m²

Avantaje:

- Zonă liniștită și sigură
- Acces rapid la puncte de interes precum magazine, școli etc
- Ideal pentru construcția unei case sau investiție

Preț: 63.050 €



Sursa: [https://www.storia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT?gl=1*n1j6gz*up*MQ..*qs*MQ..&clid=Cj0KCQiAz6q-](https://www.storia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT?gl=1*n1j6gz*up*MQ..*qs*MQ..&clid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARisAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB)

[BhCfARisAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB](https://www.storia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT?gl=1*n1j6gz*up*MQ..*qs*MQ..&clid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARisAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB)

Verificare comparabila tel.: 0758469966

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 640 MP**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87279 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 31/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/686958, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 640 mp” situată în mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87279 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului 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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

58 euro/mp, echivalent 288,58 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspectia proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 640 mp”, categoria de folosință arabil.	
	La momentul inspecției terenul este neutilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	MANGA ILEANA
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87279 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

-fără.

Ipoteze speciale:

- fără

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 640 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Zăvoaie, FN, zona RID CIGHIR, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	58	288,58

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 58 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 58 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, „RID CIGHIR”, nr. CAD: 87279, în C.F. nr. 87279 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 640 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 87279 Bistrița, proprietar/i MANGA ILEANA.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

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

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție prezentate în raport la Cap. Anexa.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 87279 Bistrița din 05.03.2025
- o Certificat de urbanism nr. 365 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții.

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 Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspecția proprietății a fost realizată 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect în urma reconcilierii rezultatelor.

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 640 mp, având un front de aprox. 17,54 m la str. Zăvoaie, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-L2-subzona de louire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=35\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,2$.

Accesul se face din drum pietruit, str. Zăvoaie.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- MANGA ILEANA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

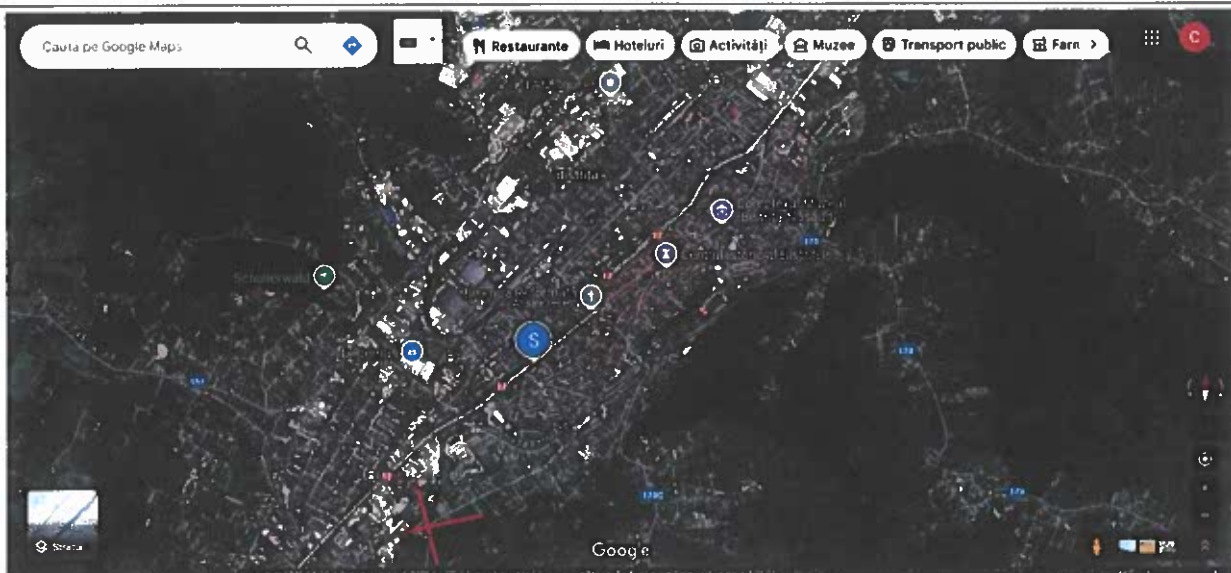
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Zăvoaie, strada Zăvoaie, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și agricolă, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren și terenuri libere. Înainte de anul 1990 zona era una exclusiv rezidențială, după anul 2000 terenurile au fost scoase din circuitul agricol și transformate în amplasamente pentru dezvoltare rezidențială (în ultimii ani prețurile terenurilor din zonă au crescut exponențial, odată cu construirea podului peste râul Bistrița din apropierea magazinului Kaufland și a dezvoltării rețelelor de utilități din zonă).</p> <p>În partea vestică a terenului se află râul Bistrița, în partea de est drum pietruit, în partea de nord și de sud terenuri libere.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau agricolă.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Zăvoaie, drum public pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Arterele secundare: - str. Profesor David Gălățean, drum pietruit cu</p>

	1 bandă pe sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum pietruit
Mijloace de transport	Autobuze: nu sunt în apropiere
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 1900 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2500 m. Magazin Dedeman la 1,9 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 2800 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță mare. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2,1 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,5 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,8 km de proprietate pe str. Mărășești. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,6 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,9 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 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	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete în apropiere, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric și apă în imediata apropiere, canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m de proprietate, pe strada Zăvoaie.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- MANGA ILEANA

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneată și arabil, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială de tip casă cu teren. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mare de terenuri dispuse în zona limitrofă a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (dezvoltatori imobiliari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este medie, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

408

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-2.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la dezvoltatorii imobiliari care doresc să dezvolte ansambluri rezidențiale noi, sau care achiziționează parcele de dimensiuni mari în scopul lotizării acestora și vânzării ulterioare la un preț mărit.

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este medie, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui, însă având în vedere prețul tot mai ridicat al ansamblurilor rezidențiale existente pe piață unele persoane preferă să achiziționeze terenul și să construiască în regie proprie.

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	804	intravilan	c.e. la limită; apă la 30 m; canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	60.0	54.0	0%	0%	54.0	54.0 - 61.4 euro/mp	pietă
2	994	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	75.0	67.5	-5%	-10%	57.4		pietă
3	550	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	80.0	72.0	-5%	-10%	61.2		pietă
4	1,000	intravilan	c.e. la limită; apă, canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	62.0	55.8	0%	0%	55.8		https://www.stonia.ro/ra/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-10q26a.html
5	850	intravilan	c.e., apă, gaz metan la 40 m; fără canalizare	rezidențial	51.0	45.9	5%	10%	52.8		https://www.stonia.ro/ra/oferta/teren-intravilan-850mp-strum-priest-ideal-saja-tona-zavodire-10811f.html
6	500	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 150 m	rezidențial	64.0	57.6	-5%	10%	60.5		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-a-reticagaz-teropar-10811f.html
7	970	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 50 m	rezidențial	65.0	58.5	5%	0%	61.4		https://www.stonia.ro/ra/oferta/se-vinde-teren-intravilan-hivat-pe-strada-zavodire-10811f.html https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-a-reticagaz-teropar-10811f.html https://www.stonia.ro/ra/oferta/se-vinde-teren-intravilan-hivat-pe-strada-zavodire-10811f.html https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-a-reticagaz-teropar-10811f.html

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 640 mp

GRILA COMPARATII TEREN					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	640	804	994	550	1.000
Element de comparatie Eur/mp		60.00	75.00	80.00	62.00
Pret cerut		48,240	74,550	44,000	62,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
		%	%	%	%
Pret Cerut Eur/mp		60	75	80	62
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		54	68	72	56
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		54	68	72	56
Restricții legale (aprox.)	POT max=35%; CUT max.=1.2	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		54	68	72	56
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Conditii de piata	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Pret ajustat pentru negociere		54	68	72	56
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	Intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN (Rid Cighir), jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie - str. Profesor David Gălăștean, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN
Ajustare		0%	-5%	-5%	0%
		54	64	68	56
Acces	drum pietruit	drum neamenajat (30 m până la drum pietruit)	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		3%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Trafic in zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Pret ajustat pentru negociere		55.62	64.13	68.40	55.80
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	640	804	994	550	1000
Ajustare		2%	4%	-1%	4%
		1	2	-1	2
Forma /deschidere	17.54 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/2.1	23 ml, raport laturi 1/1.5	40 ml deschidere, raport laturi 1/1.4	18 ml, raport laturi 1/1.7	28 ml, raport laturi 1/1.2
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Constructii neintabulate / demolabile: fara		fără	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Utilitati	curent electric și apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare in apropiere	similar	complete la limita de proprietate	complete la limita de proprietate	similar
Ajustare		0%	-10%	-10%	0%
		0	-6	-7	0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Pret ajustat pentru negociere		56.53	59.98	60.94	57.81

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 640 mp

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Utilizare / Urbanism rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Pret ajustat	56.5	60.0	60.9	57.8	
Ajustare totala netea absoluta (€)	5%	-11%	-15%	4%	
Ajustare totala netea procentuala (%)		12.06	19.06		
Ajustare totala bruta absoluta (€)	4.69%	17.86%	26.47%	3.60%	
Ajustare totala bruta procentuala (%)	2	3	3	1	
Numar corectii					
Comparabila aleasa	4				
	3.60%	57.81			
Valoarea propusa	€ 58.00 / mp	@ 640 mp	= € 37.120	184.694 lei	
Curs BNR la data evaluarii	4.9756				
Data	7-Mar-25				

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 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 limitrofă a orașului, cu o dezvoltare accentuată în ultimii ani, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Conditii de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Conditii de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Conditii de piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect, în imediata apropiere a acestuia;
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor 2 și 3 care sunt dispuse în zone cotate ușor superior, zone mai dezvoltate unde există deja dezvoltări rezidențiale și mai apropiate de centrul orașului.
- **Acces**
 - A fost ajustată pozitiv cu 3% comparabila 1 care nu are accesul direct la drumul principal, fiind siapusă în planul secundar cu acces din drum privat neamenajat, viitorul proprietar urmând a avea de suportat un cost suplimentar cu amenajarea drumului de acces;

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4, acestea având accesul direct din drum pietruit la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-100 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1 și 4;
 - Au fost ajustate negativ cu 10% comparabilele 2 și 3 care au utilități complete la limita de proprietate, spre deosebire de terenul subiect care are gazul metan și canalizarea la 100-150 m.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 4** deoarece acesteia 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	€ 37.120 (58 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 184.694 (288,58 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții concrete sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	58	288,58

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87279 Bistrita

Nr. cerere 13064
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100186662243



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Nr. FN, 'RID CIGHIR'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87279	640	IMOBIL TEREN MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN CULTURI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31816 / 03/06/2022		
Act Notarial nr. 2955, din 02/06/2022 emis de Vaida Marsineta:		
B1	Se înființează cartea funciara 87279 a imobilului cu numărul cadastral 87279 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 80756 înscris în cartea funciara 80756:	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire dobandit anterior dezmembrare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MANGA ILEANA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

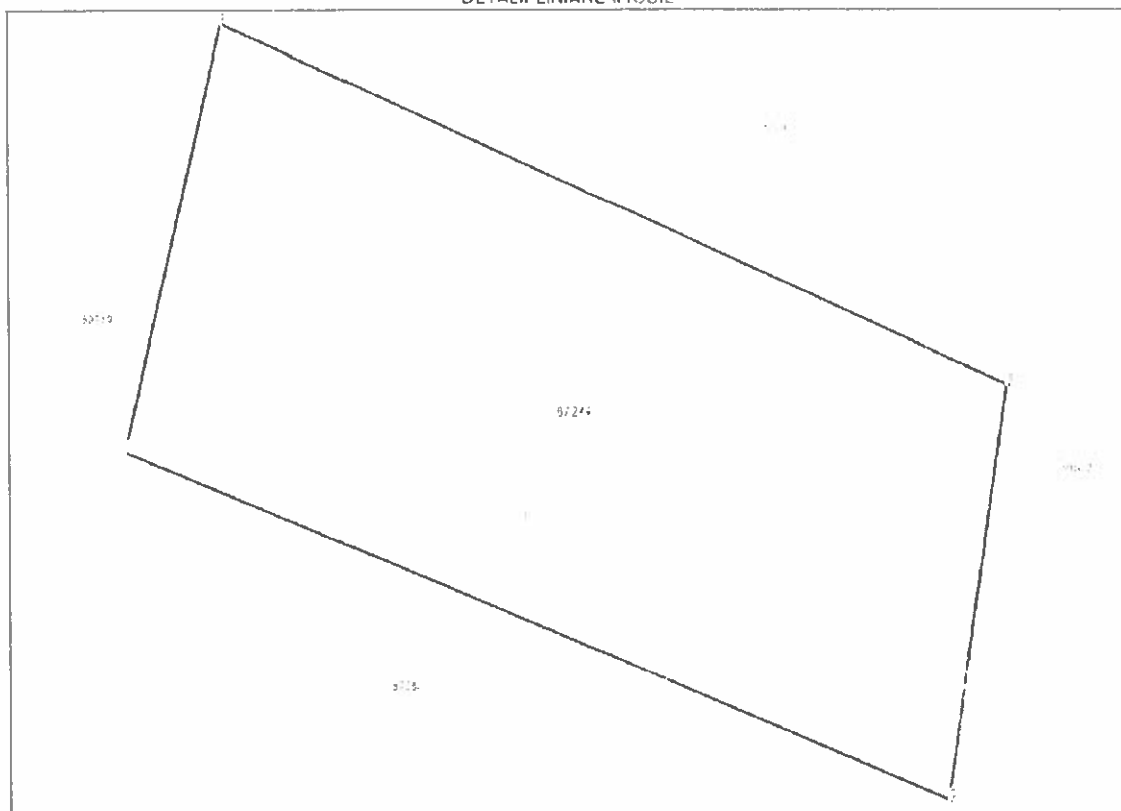
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87279	640	IMOBIL TEREN MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN CULTURI

* 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	arabil	DA	640	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	460.213.984 624.170.926	2	460.209.955 624.153.06	18.315
2	460.209.955 624.153.06	3	460.244.322 624.138.436	37.348
3	460.244.322 624.138.436	4	460.246.783 624.155.805	17.542
4	460.246.783 624.155.805	1	460.213.984 624.170.926	36.117

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.169/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSAUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20272 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 265 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro, reprezentată prin Primar Lazany Gabriel, înregistrat la nr. 20272 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Zăvoale, nr. 134, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 87279 nr. cad/topo 87279

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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, teren arabil în suprafață de 640 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Manga Ileana, conform CF nr.87279.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosință actuală, teren arabil în suprafață de 640 mp.
- destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R 15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.
- zona B de impozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./(L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr 207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri, amplasarea clădirilor față de aliniament min 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L.nr 207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.
- tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizând opiniile publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatului de urbanism (copie);

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. după caz, (două exemplare originale), identice.

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Politie-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul
Bistrița

Alte avize/acorduri

d 2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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):

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hrisca Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2012

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87279 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	MANGA ILEANA
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă în apropiere; canalizare, gaz metan la 100-150 m
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate

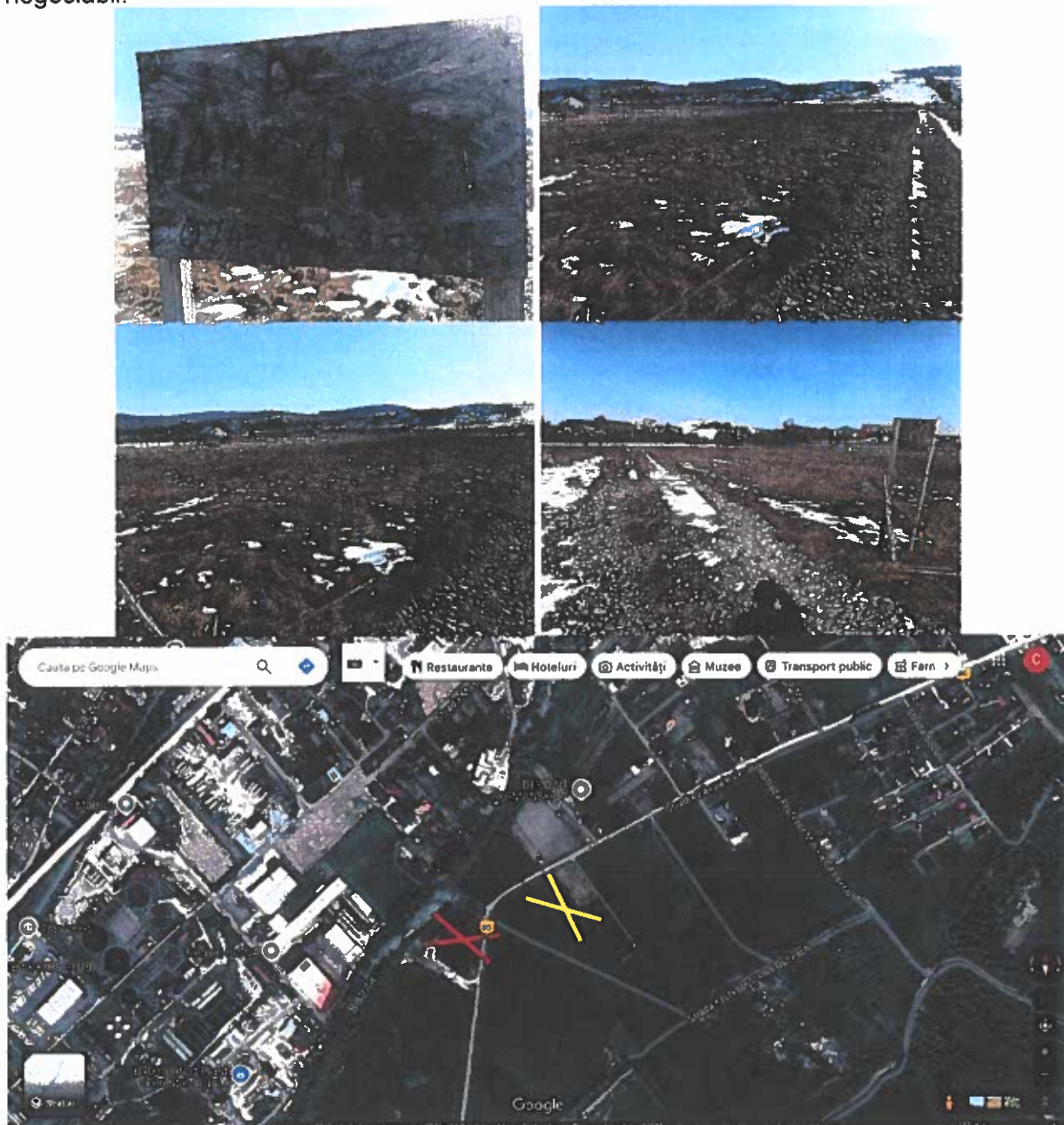
Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 60 euro/mp

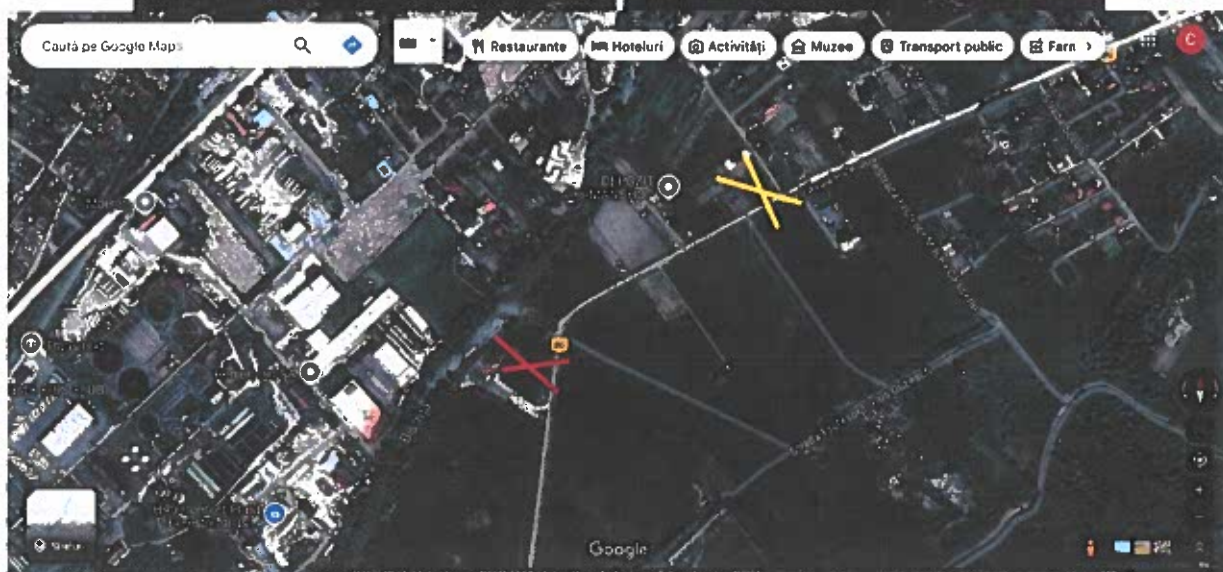
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 804 mp (deține și cotă din 174 mp drum de acces). Accesul se realizează din drum neamenajat, aprox. 30 m până la drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 23 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max=1.5). Preț solicitat 6.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel. 0743644907 (proprietar – Dămăcuș Iulian)

Comparabila 2: 75 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie colț cu str. Profesor David Gălățean, în suprafață de 994 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 40 m la str. Zăvoaie. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 7.500 euro/ar, negociabil.

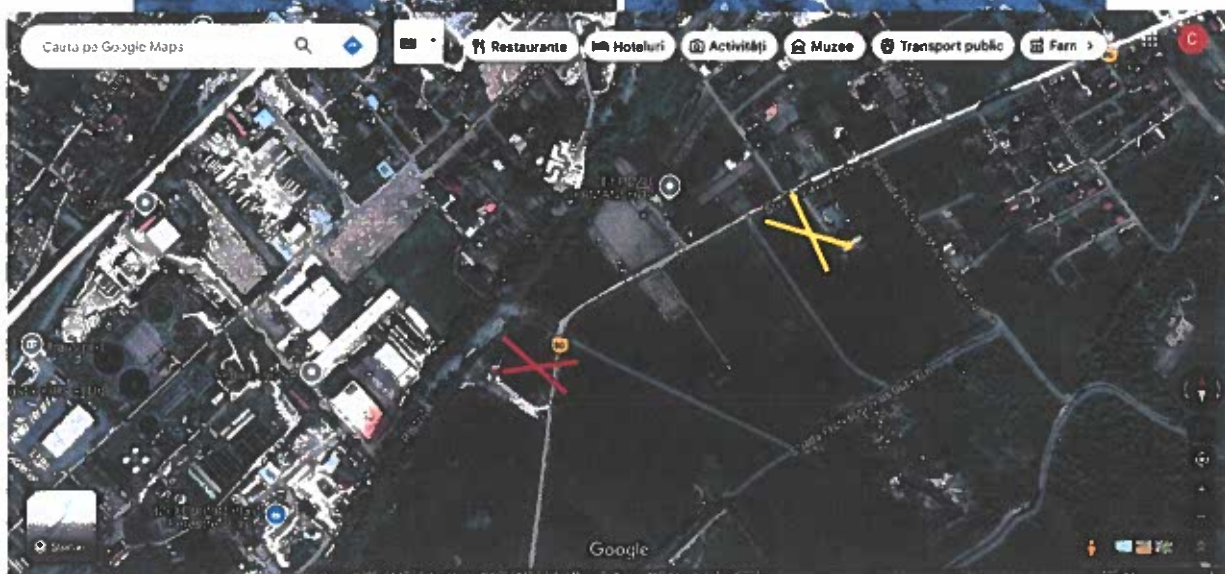
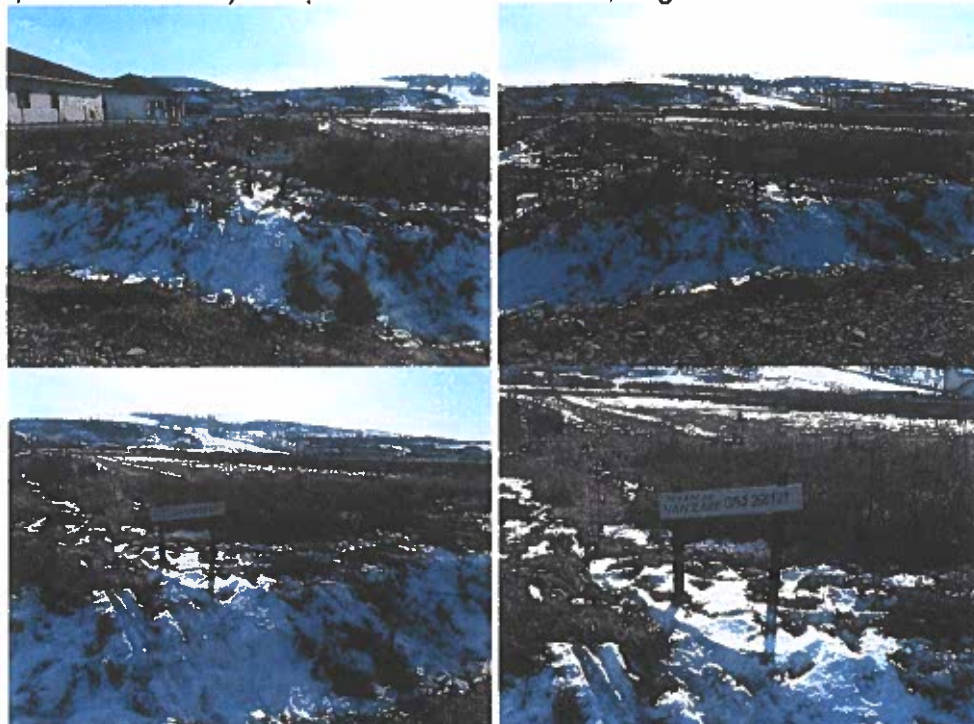


Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

606

Comparabila 3: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, în suprafață de 550 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 18 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 4: 62 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 28 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan, 1000mp, Sud

62 000 € 62 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nesaud



BLITZ Romania

BUIE

0264 333 777

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

FAV. SRI. CH. BIST. 24

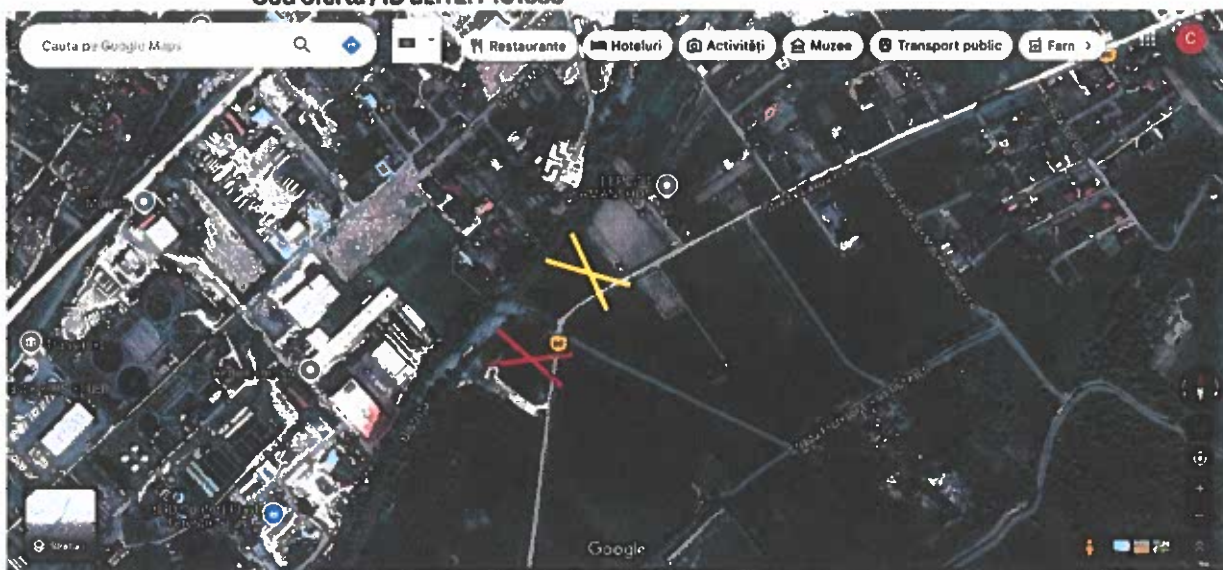
Suprafață utilă:

1000 m²

Descriere

Blita va propune spre vanzare un teren intravilan de 1000 mp, teren plat.

Cod ofertă / ID BLITZ: P101588



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0583820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri

Oferta 5: 51 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 850 mp. Accesul se realizează din drum neamenajat, 40-50 m până la drum pietruit/pietruit. Utilități: curent electric, apă și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 30 m. Terenul este situat în zonă cotată similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 43.000 euro, negociabil.



Teren Intravilan 850 mp - drum privat - ideal casa - Zona Zăvoaie

43 000 € 51 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

Teren de vânzare

850m²

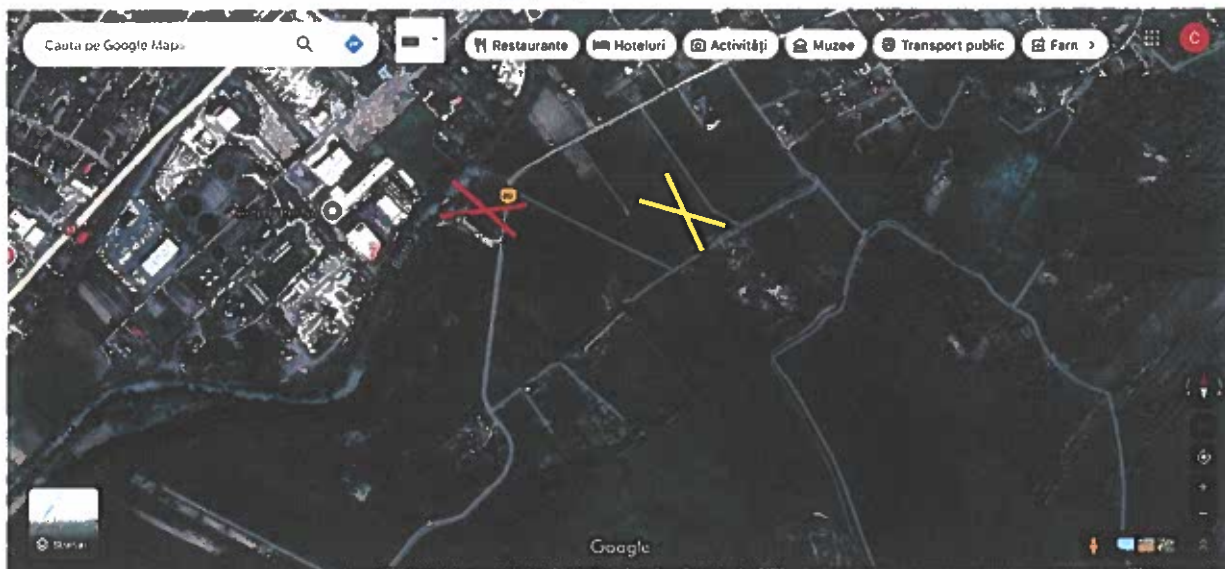
Tip teren:	intravilan
Localizare:	zona zăvoaie
Suprafață utilă:	850 m²
Dimensiuni:	30 x 28,33 m
Gard:	drum privat

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 850 mp situat în Zona Zăvoaie.

Posibilitate de achiziție și altă parcelă de 850 mp la prețul de 33000 euro.

- ideal pentru construcție casa, investiție
- cota parte drum 1,5 ari inclusă în preț
- deschidere la drum de servitute privat
- utilități la 40 m: apă, curent, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-drum-privat-ideal-casa-zona-zavaoie-1DB1tf.html>
verificare comparabilă Tel: 0772 008 494 (agenție)

Oferta 6: 64 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. I.P.Reteganu, în suprafață de 500 mp (se poate vinde și parcel mai mare). Accesul se realizează din drum pietruit, aprox. 150-200 m până la asfalt. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m. Terenul este situat în zonă cotată superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 32.000 euro, negociabil.



PRIVAT



Adrian

Pe OLX din decembrie 2014

Activ pe 05 ianuarie 2025

Trimite mesaj

074 202 4262

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița,
Bistrița-Nasaud

la 6 km de SC



Teren intravilan, str.I.P.Reteganu (Zavoiaie)

32 000 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan pe str. Ion Pop Reteganu (zona Zavoiaie).

- Suprafata de 500 mp sau mai mult.
- Drumul cu latime de 7 m asigura legatura cu str. I.P.Reteganu.
- Zona linistita, la 500 m de Sc.Gen.5 si Kaufland.
- La 20 min de centru orasului, mers pe jos.
- Utilitati pe str. I.P.Reteganu

620



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html>

Verificare comparabila tel.: 0742 024 262

Oferta 7: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Zăvoaie, în suprafață de 970 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 20 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 63.050 euro, negociabil.



Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

63 050 € 65 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



Alexandru Chirlejan

CORECT IMOBILIARE

0758 469 966

Descriere

Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

Terenul beneficiază de toate utilitățile

Caracteristici:

- Suprafață: 9,6 arii
- Tip teren: intravilan
- Drum de acces: pietruit
- SE ASFALTEAZA CAT DE CURAND STRADA

Avantaje:

- Zonă liniștită și sigură
- Acces rapid la puncte de interes precum magazine, școli etc
- Ideal pentru construcția unei case sau investiție

Teren de vânzare

970m²

Tip teren:

intravilan

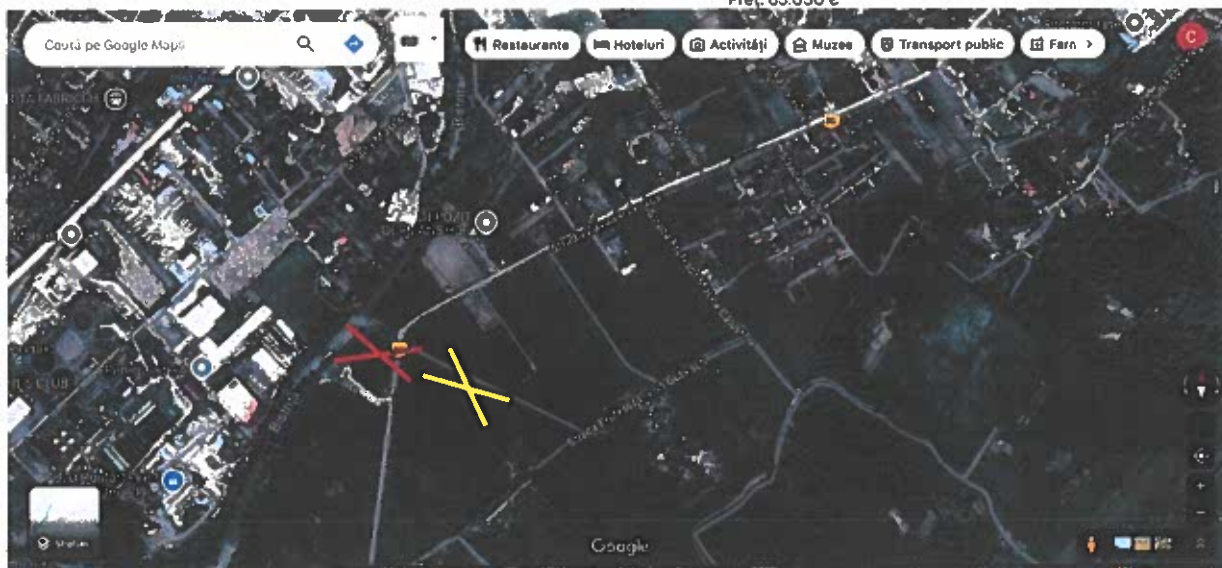
Localizare:

la o intrare

Suprafață utilă:

970 m²

Preț: 63.050 €



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT?_gl=1*n1j6qz*up*MQ.*qs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkW6EALw_wcB

Verificare comparabila tel.: 0758469966

ANEXA NR 3
Poz 10

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 640 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87280 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 32/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/686958, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 640 mp” situată în mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87280 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului 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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

58 euro/mp, echivalent 288,58 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 640 mp”, categoria de folosință arabil.	
	La momentul inspecției terenul este neutilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	DEAC MARIOARA
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87280 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud 	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

-fără.

Ipoteze speciale:

- fără

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 640 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Zăvoaie, FN, zona RID CIGHIR, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	58	288,58

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmățiile 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 58 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 58 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, „RID CIGHIR”, nr. CAD: 87280, în C.F. nr. 87280 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafață de 640 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 640 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 87280 Bistrița, proprietar/i DEAC MARIOARA.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: 1 € = 4,9756 LEI.

Inspekția proprietății imobiliare

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

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 87280 Bistrița din 05.03.2025
- o Certificat de urbanism nr. 366 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții.

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.

Inspekția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 640 mp, având un front de aprox. 17,14 m la str. Zăvoaie, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-L2-subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E. Conform acestor înregistrări terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=35\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,2$.

Accesul se face din drum pietruit, str. Zăvoaie.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- DEAC MARIOARA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

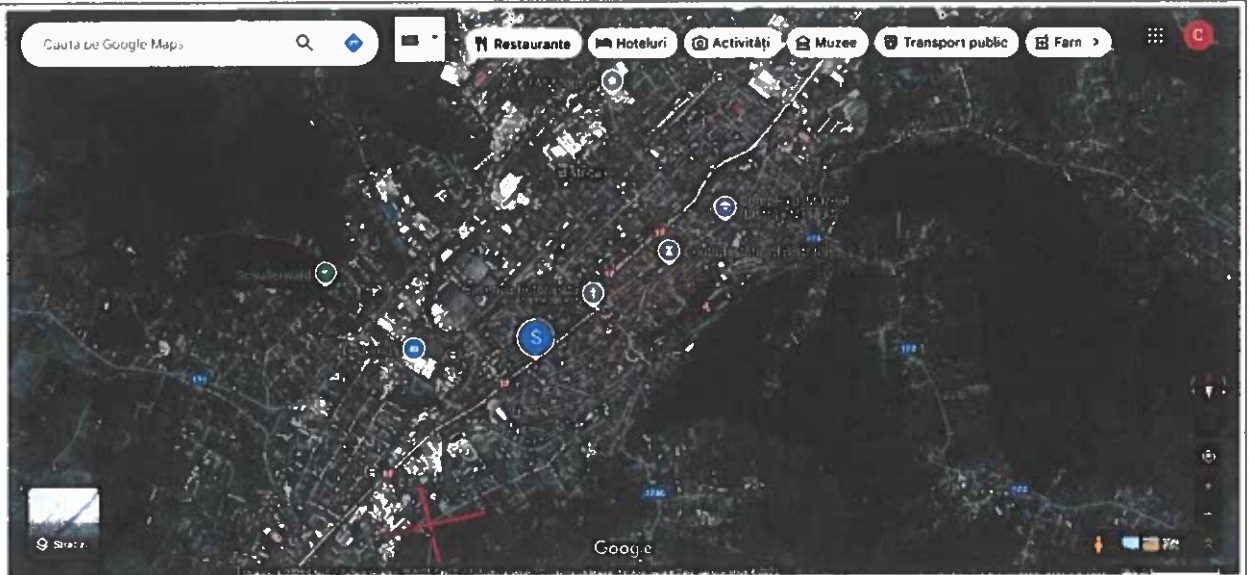
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Zăvoaie, strada Zăvoaie, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și agricolă, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren și terenuri libere. Înainte de anul 1990 zona era una exclusiv rezidențială, după anul 2000 terenurile au fost scoase din circuitul agricol și transformate în amplasamente pentru dezvoltare rezidențială (în ultimii ani prețurile terenurilor din zonă au crescut exponențial, odată cu construirea podului peste râul Bistrița din apropierea magazinului Kaufland și a dezvoltării rețelelor de utilități din zonă).</p> <p>În partea vestică a terenului se află râul Bistrița, în partea de est drum pietruit, în partea de nord și de sud terenuri libere.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau agricolă.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Zăvoaie, drum public pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Profesor David Gălățean, drum pietruit cu</p>

335

	1 bandă pe sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum pietruit
Mijloace de transport	Autobuze: nu sunt în apropiere
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 1900 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2500 m. Magazin Dedeman la 1,9 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 2800 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță mare. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2,1 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,5 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,8 km de proprietate pe str. Mărășești. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,6 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,9 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete în apropiere, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric și apă în imediata apropiere, canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m de proprietate, pe strada Zăvoaie.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- DEAC MARIOARA

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneată și arabil, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială de tip casă cu teren. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mare de terenuri dispuse în zona limitrofă a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (dezvoltatori imobiliari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este medie, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-2.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la dezvoltatorii imobiliari care doresc să dezvolte ansambluri rezidențiale noi, sau care achiziționează parcele de dimensiuni mari în scopul lotizării acestora și vânzării ulterioare la un preț mărit.

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este medie, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui, însă având în vedere prețul tot mai ridicat al ansamblurilor rezidențiale existente pe piață unele persoane preferă să achiziționeze terenul și să construiască în regie proprie.

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	804	intravilan	c.e. la limită; apă la 30 m; canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	60.0	54.0	0%	0%	54.0	54.0 - 61.4 euro/mp	pietă
2	994	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	75.0	67.5	-5%	-10%	57.4		pietă
3	550	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	80.0	72.0	-5%	-10%	61.2		pietă
4	1.000	intravilan	c.e. la limită; apă, canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	62.0	55.8	0%	0%	55.8		https://www.stona.ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzGk.html
5	850	intravilan	c.e., apă, gaz metan la 40 m; fără canalizare	rezidențial	51.0	45.9	5%	10%	52.8		https://www.stona.ro/oferta/teren-intravilan-850mp-drum-privat-ideal-casa-zona-zavoaie-IDBhf.html
6	500	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 150 m	rezidențial	64.0	57.6	-5%	10%	60.5		https://www.glx.ro/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDtHf.html
7	970	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 50 m	rezidențial	65.0	58.5	5%	0%	61.4		https://www.stona.ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaie-IDAXCI?_gl=1*nlj6ez*_up=MQ_*_gl=MQ_*&clid=C08CQAt6aBhCIARIsAQePxmPKQXxZK4RfORUCYbwniGWcIRCy4_838159cMbydNZIUvuUaAw6EALw_wcB

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 640 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		640		804		994		550		1.000	
Element de comparatie Eur/mp				60.00		75.00		80.00		62.00	
Pret cerut				48,240		74,550		44,000		62,000	
Elemente de Comparatie				Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
				%		%		%		%	
		€		€		€		€		€	
Pret Cerut Eur/mp		60		75		80		62			
tranzactie / oferta		ofertă		ofertă		ofertă		ofertă			
Ajustare pentru negociere		-10%		-6		-10%		-8		-10%	
Pret ajustat pentru negociere		54		68		72		56			
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
Pret ajustat		54		68		72		56			
Restrictii legale (aprox.)		POT max=35%; CUT max.=1.2		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
Pret ajustat		54		68		72		56			
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		54		68		72		56			
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		54		68		72		56			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		54		68		72		56			
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		54		68		72		56			
Pret ajustat pentru negociere		54		68		72		56			
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN (Rid Cighir), jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie - str. Profesor David Gălățean, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	
Ajustare		0%		0.00		-5%		-3.38		-5%	
		54		64		68		56			
Acces		drum pietruit		drum neamenajat (30 m până la drum pietruit)		drum pietruit		drum pietruit		drum pietruit	
Ajustare		3%		1.62		0%		0.00		0%	
		56		64		68		56			
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Bună		Buna		Buna		Buna		Buna	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		56		64		68		56			
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		56		64		68		56			
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare		0%		0.00		0%		0.00		0%	
		56		64		68		56			
Pret ajustat pentru negociere		55.62		64.13		68.40		55.80			
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		640		804		994		550		1000	
Ajustare		2%		1		4%		2		-1%	
		4%		-1		-1%		4%		2	
Forma /deschidere		17.14 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/2.2		23 ml, raport laturi 1/1.5		40 ml deschidere, raport laturi 1/1.4		18 ml, raport laturi 1/1.7		28 ml, raport laturi 1/1.2	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0%		0		0%		0.0		0	
Inclinatie		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0%		0		0%		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile		fara		fără		fara		fara		fara	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0%		0		0%		0		0	
Utilitati		curent electric și apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare în apropiere		similar		complete la limita de proprietate		complete la limita de proprietate		similar	
Ajustare		0%		0		-10%		-6		-10%	
		0%		-7		0%		0		0%	
Atractivitate pe plata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare		0%		0		0%		0		0%	
		0%		0		0%		0		0	
Pret ajustat pentru negociere		56.53		59.98		60.94		57.81			

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durată contractelor de închiriere)	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi	fara chiriisi
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Utilizare / Urbanism	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
	56.53	59.98	60.94	57.81	
Pret ajustat	56.5	60.0	60.9	57.8	
Ajustare totala neta absoluta (€)		-8	-11		2
Ajustare totala neta procentuala (%)	5%	-11%	-15%		4%
Ajustare totala bruta absoluta (€)	2.53	12.06	19.06		2.01
Ajustare totala bruta procentuala (%)	4.69%	17.86%	26.47%		3.60%
Numar corectii	2	3	3	1	
Comparabila aleasa	4				
	3.60%	57.81			
Valoarea propusa	€ 58.00 / mp	@ 640 mp	= € 37,120	184,694 lei	
Curs BNR la data evaluarii	4.9756				
Data	7-Mar-25				

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 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare accentuată în ultimii ani, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect, în imediata apropiere a acestuia;
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor 2 și 3 care sunt dispuse în zone cotate ușor superior, zone mai dezvoltate unde există deja dezvoltări rezidențiale și mai apropiate de centrul orașului.
- **Acces**
 - A fost ajustată pozitiv cu 3% comparabila 1 care nu are accesul direct la drumul principal, fiind siapută în planul secundar cu acces din drum privat neamenajat, viitorul proprietar urmând a avea de suportat un cost suplimentar cu amenajarea drumului de acces;

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4, acestea având accesul direct din drum pietruit la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-100 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1 și 4;
 - Au fost ajustate negativ cu 10% comparabilele 2 și 3 care au utilități complete la limita de proprietate, spre deosebire de terenul subiect care are gazul metan și canalizarea la 100-150 m.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 4** deoarece acesteia 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	€ 37.120 (58 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 184.694 (288,58 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții concrete sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	58	288,58

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, consideram că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

58 EUR/mp (288,58 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fisa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

Nr. cerere 13069
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
10019684778



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87280 Bistrita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Nr. FN, 'RID CIGHIR'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87280	640	IMOBIL TEREN MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN COLTURI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31816 / 03/06/2022		
Act Notarial nr. 2955, din 02/06/2022 emis de Valda Marsineta;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 87280 a imobilului cu numarul cadastral 87280 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80756 inscris in cartea funciara 80756;	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire dobandit anterior dezmembrare si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DEAC MARIOARA		

C. Partea III. SARCINI .

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

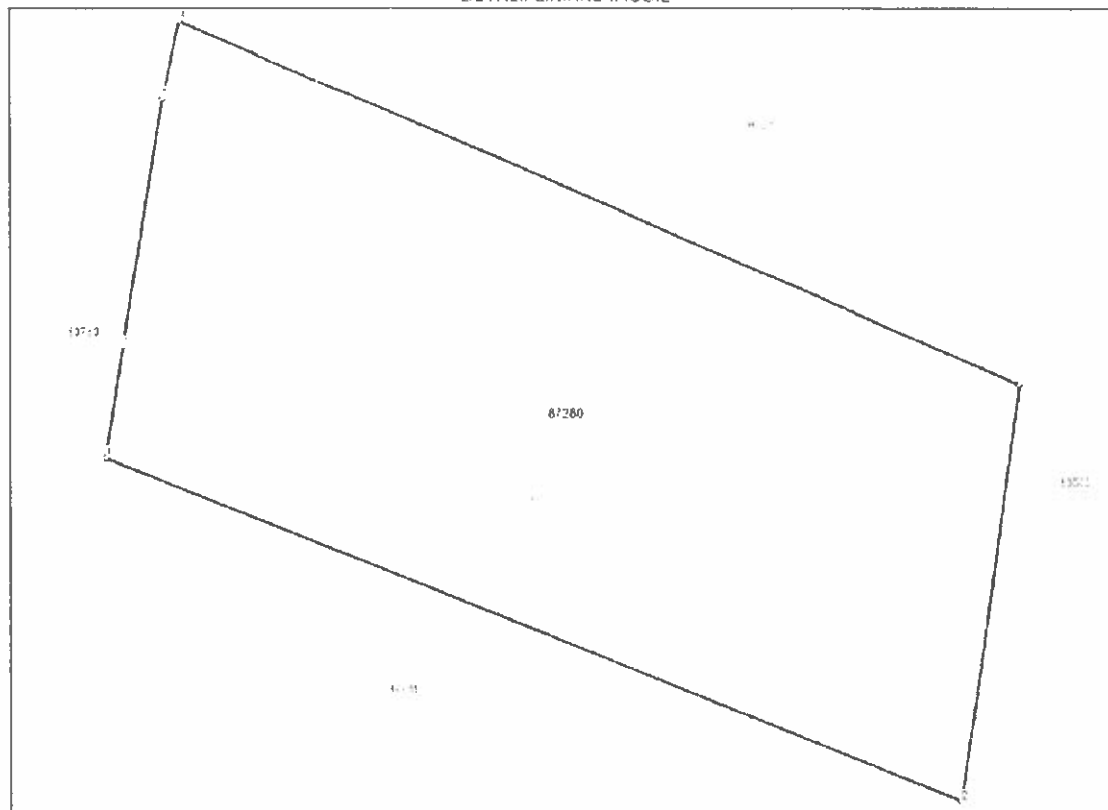
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87280	640	IMOBIL TEREN MATERIALIZAT CU TARUSI METALICI IN CULTURI

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	640	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	460.206.904 624.135.473	2	460.241.917 624.121.464	37.712
2	460.241.917 624.121.464	3	460.244.322 624.138.436	17.142
3	460.244.322 624.138.436	4	460.209.955 624.153.06	37.348
4	460.209.955 624.153.06	5	460.209.254 624.149.949	3.189

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	460.209.254 624.149.949	6	460.207.633 624.139.965	10.115
6	460.207.633 624.139.965	1	460.206.904 624.135.473	4.551

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.170/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA-ELENA BIGU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20297 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 376 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc. et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Lazany Gabriel, înregistrat la nr. 20297 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Zăvoale, nr. 136, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 87280 nr. cad/topo 87280

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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, teren arabil în suprafață de 640 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Deac Marioara, conform CF nr 87280.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală, teren arabil în suprafață de 640 mp.
- destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.
- zona B de impozitare, conform H.C.L.nr 144/2014.
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018, H.C.L. nr 207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1.20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri, amplasarea clădirilor față de aliniament min 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr 5 la HGR nr. 525/1996
- accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoale, strada nemodernizată
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr 207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism
- tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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 după caz, (două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție -
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d 2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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)

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform onțanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2025

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, RID CIGHIR, CF 87280 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	DEAC MARIOARA
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă în apropiere; canalizare, gaz metan la 100-150 m
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate

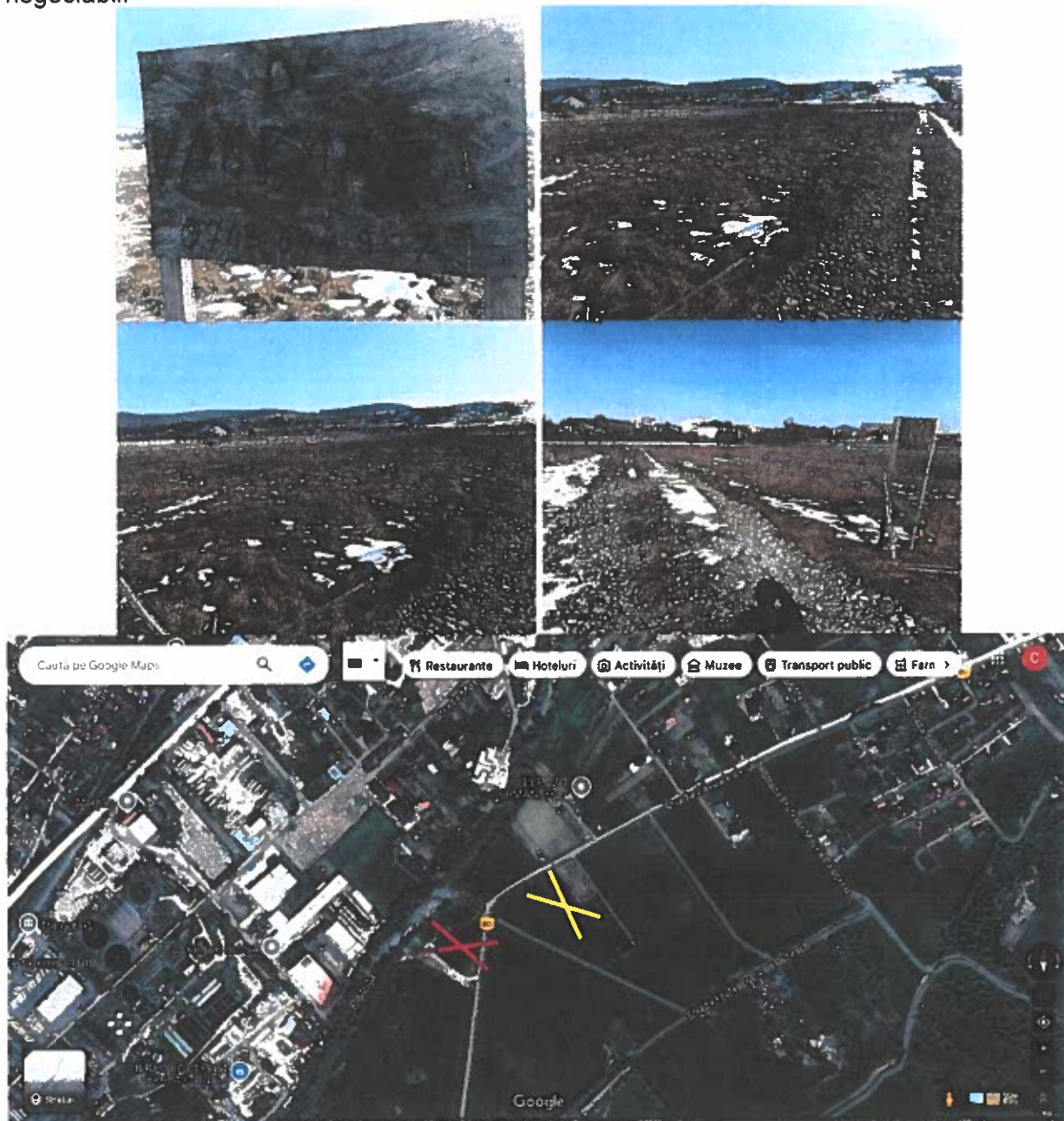
Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 60 euro/mp

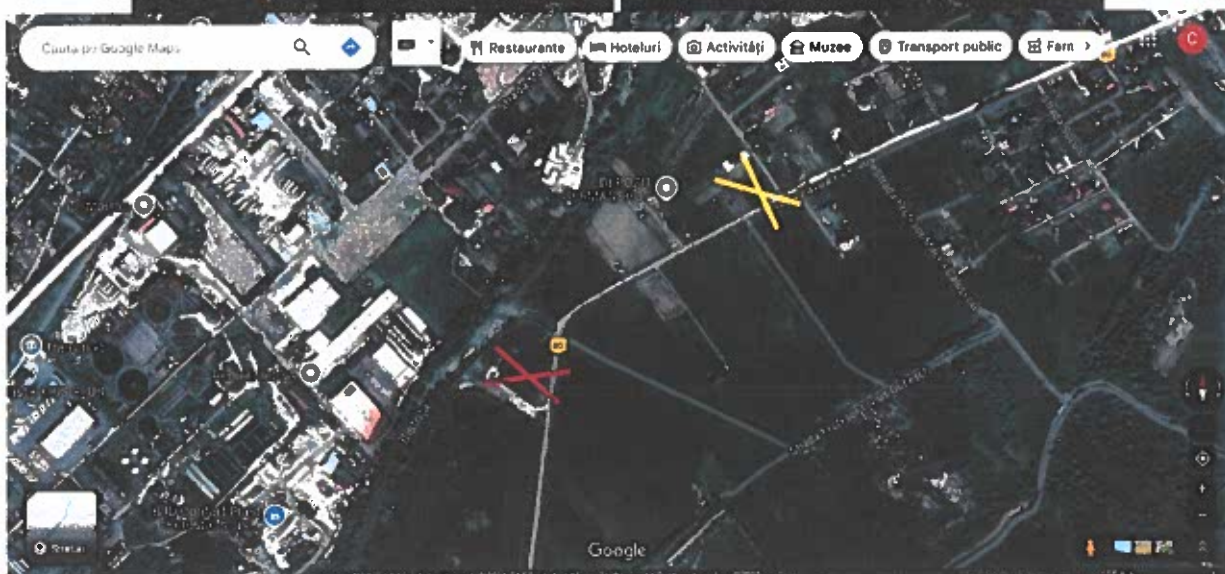
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 804 mp (deține și cotă din 174 mp drum de acces). Accesul se realizează din drum neamenajat, aprox. 30 m până la drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 23 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel. 0743644907 (proprietar – Dămăcuș Iulian)

Comparabila 2: 75 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie colț cu str. Profesor David Gălățean, în suprafață de 994 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 40 m la str. Zăvoaie. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 7.500 euro/ar, negociabil.

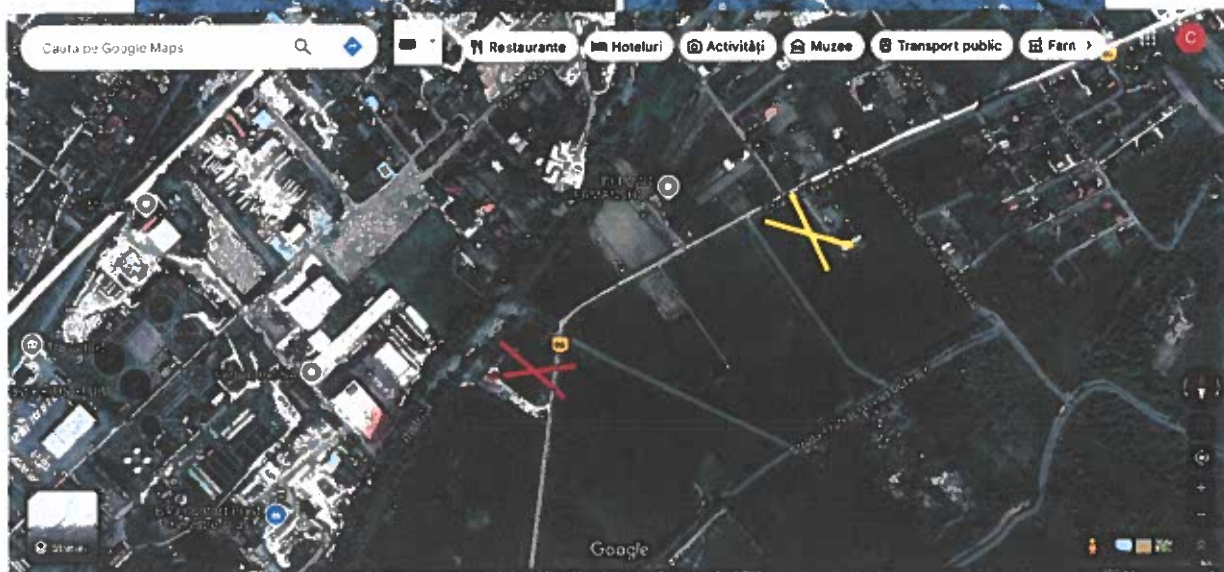
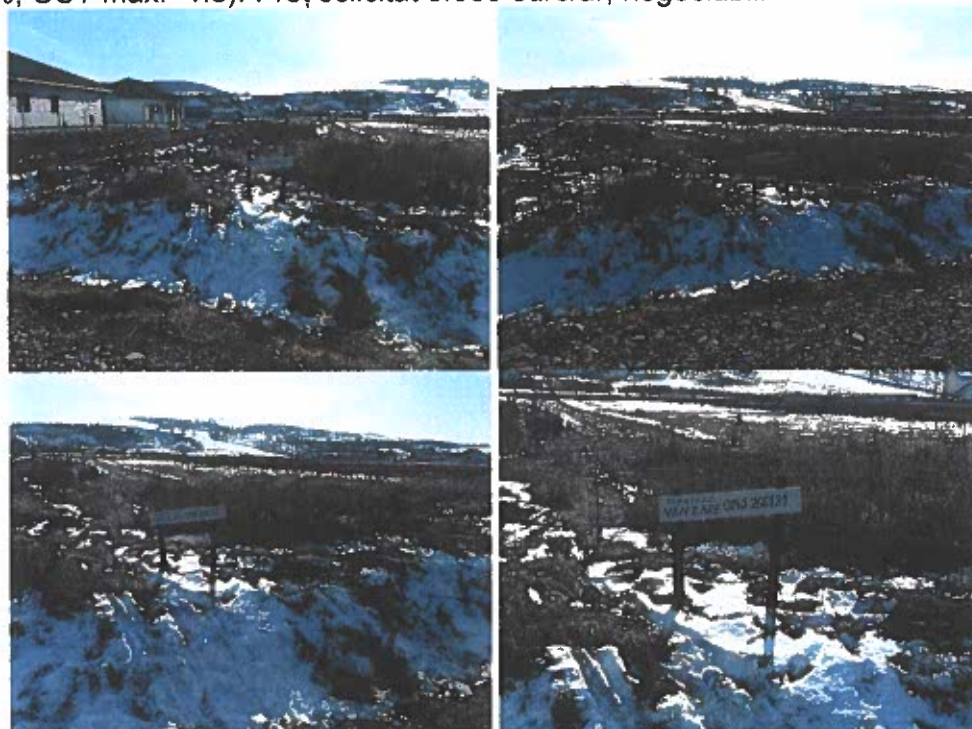


Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

465

Comparabila 3: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, în suprafață de 550 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 18 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 4: 62 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 28 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan, 1000mp, Sud

62 000 € 62 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

În apropiere de

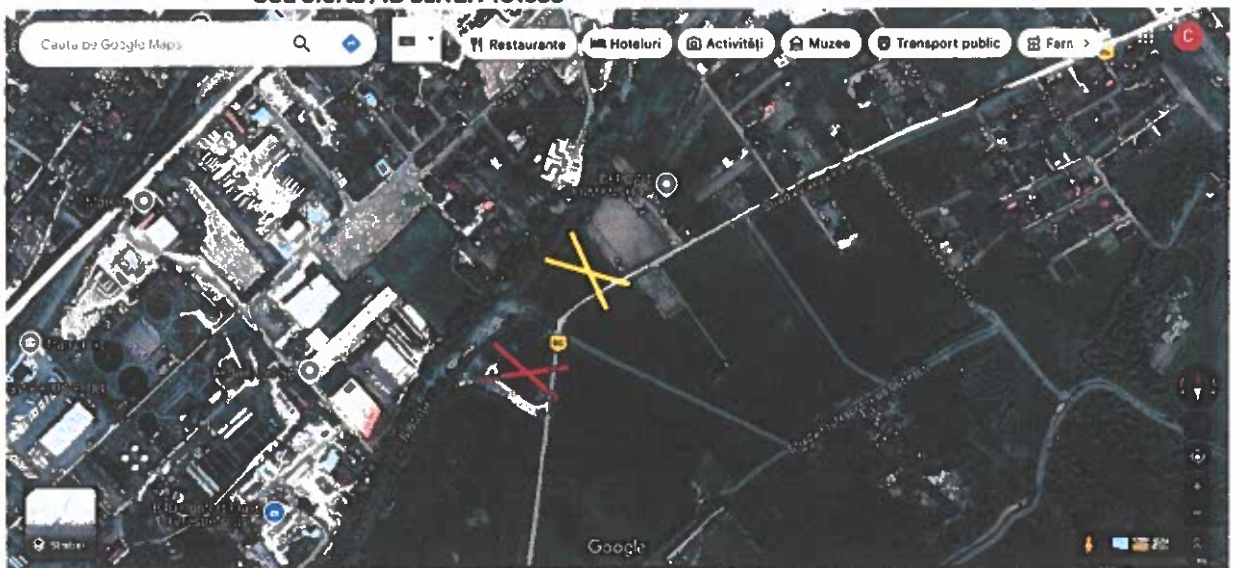
Suprafață utilă:

1000 m²

Descriere

Blita va propune spre vânzare un teren intravilan de 1000 mp, teren plat.

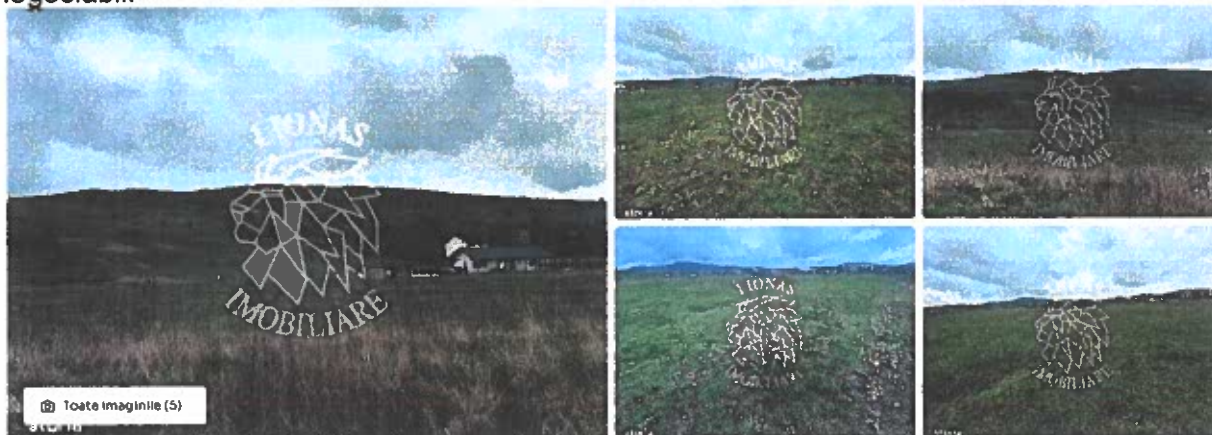
Cod ofertă / ID BLITZ: P101588



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0583820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 51 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 850 mp. Accesul se realizează din drum neamenajat, 40-50 m până la drum pietruit/pietruit. Utilități: curent electric, apă și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 30 m. Terenul este situat în zonă cotată similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 43.000 euro, negociabil.



Teren Intravilan 850 mp-drum privat-ideal casa-Zona Zavoale

43 000 € 51 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

850m²

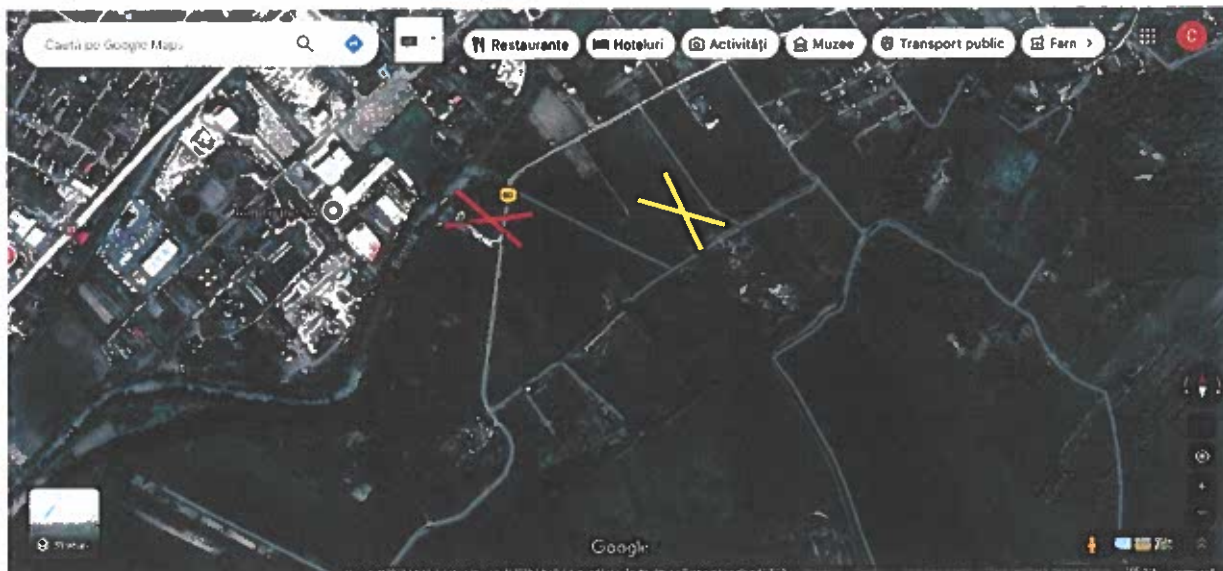
Tip teren:	intravilan
Localizare:	zona Zăvoaie
Suprafață utilă:	850 m²
Dimensiuni:	30 x 28,33 m
Gard:	găzduit de drum

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 850 mp situat în Zona Zăvoaie.

Posibilitate de achiziție și altă parcelă de 850 mp la prețul de 33000 euro.

- ideal pentru construcție casa, investiție
- cota parte drum 1,5 ari inclusă în preț
- deschidere la drum de servitute privat
- utilități la 40 m: apă, curent, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-drum-privat-ideal-casa-zona-zavoale-IDBltf.html>

verificare comparabilă Tel: 0772 008 494 (agenție)

Oferta 6: 64 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. I.P.Reteganu, în suprafață de 500 mp (se poate vinde și parcel mai mare). Accesul se realizează din drum pietruit, aprox. 150-200 m până la asfalt. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 32.000 euro, negociabil.



PRIVAT



Adrian

Pe CăLX din decembrie 2014

Activ pe 05 ianuarie 2021

Trimite mesaj

☎ 074 202 4262

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrița,
Bistrița-Nasaud**Teren intravilan, str.I.P.Reteganu (Zavoaie)****32 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan pe str. Ion Pop Reteganu (zona Zavoaie).

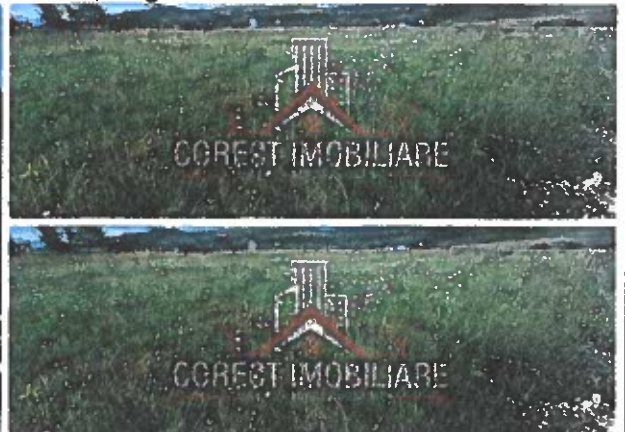
- Suprafata de 500 mp sau mai mult.
- Drumul cu latime de 7 m asigura legatura cu str. I.P.Reteganu.
- Zona linistita, la 500 m de Sc.Gen.5 si Kaufland.
- La 20 min de centru orasului, mers pe jos.
- Utilitati pe str. I.P.Reteganu



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html>
Verificare comparabila tel.: 0742 024 262

Oferta 7: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Zăvoaie, în suprafață de 970 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 20 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 63.050 euro, negociabil.



Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

63 050 € 65 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



Alexandru Chirlejan
CORECT IMOBILIARE
0758 469 966

Descriere

Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

Terenul beneficiază de toate utilitățile

Caracteristici:

- Suprafață: 9,6 ani
- Tip teren: intravilan
- Drum de acces: pietruit
- SE ASFALTEAZA CAT DE CURAND STRADA

Teren de vânzare

970m²

Tip teren:

intravilan

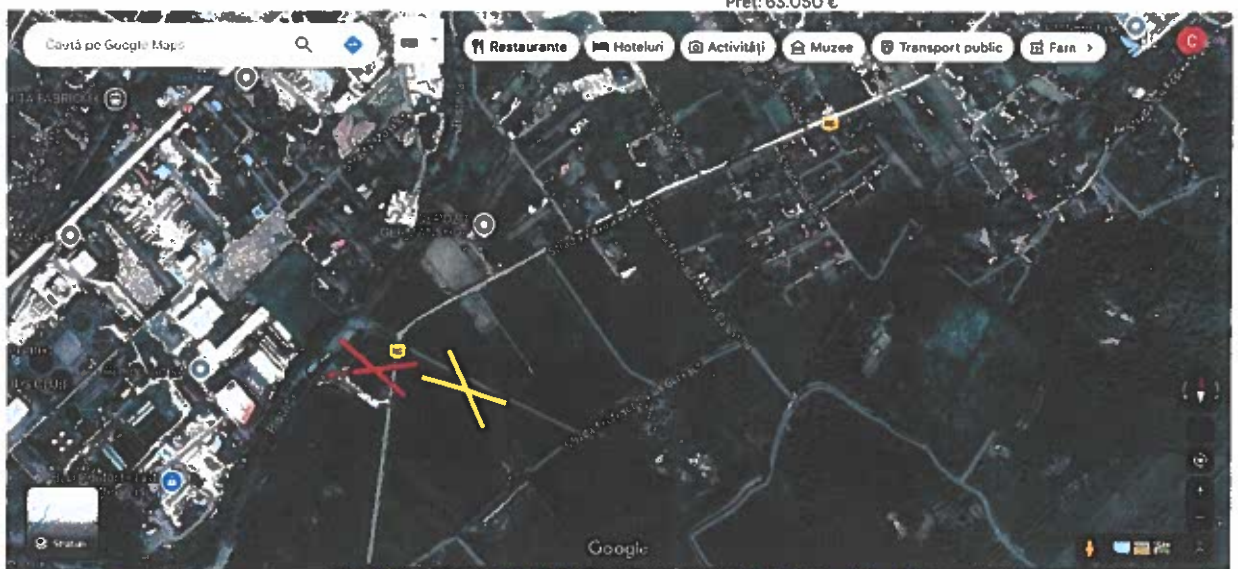
Localizare:

131310704

Suprafață utilă:

970 m²

Preț: 63.050 €



Sursa: https://www.stonia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT? gl=1*n1j6qz* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB
Verificare comparabila tel.: 0758469966

RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 728 MP**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 111, CF 91651 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 35/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29551262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740/686955, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 728 mp” situată în mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 111, CF 91651 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului 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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

55 euro/mp, echivalent 273,66 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator



Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței.....	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 728 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este neutilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	LĂZĂR ILEANA-ANA
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 111, CF 91651 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

-fără.

Ipoteze speciale:

- fără

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 728 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Zăvoaie, FN, zona RID CIGHIR, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	55	273,66

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

55 EUR/mp (273,66 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmățiile 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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 55 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 55 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 728 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Zăvoale, nr. 111, nr. CAD: 91651, în C.F. nr. 91651 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 728 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 728 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 91651 Bistrița, proprietar/i LĂZĂR ILEANA-ANA.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 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, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 91651 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 389 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții.

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. Inspecția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 728 mp, având un front de aprox. 26,28 m la str. Zăvoaie, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-L2-subzona de louire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=35\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,2$.

Accesul se face din drum pietruit, str. Zăvoaie.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- LĂZĂR ILEANA-ANA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

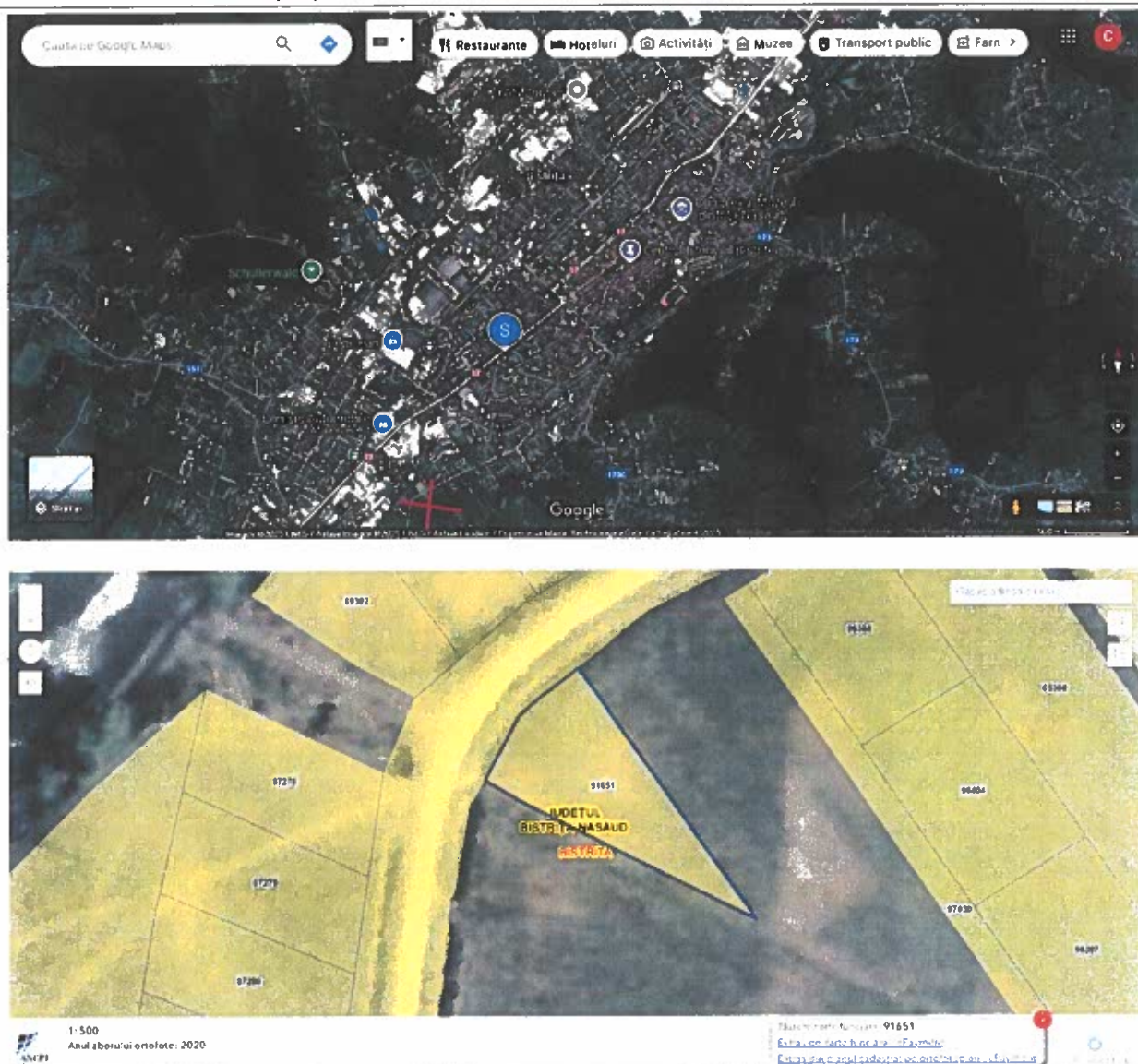
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasate marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Șesului.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Zăvoaie, strada Zăvoaie, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și agircolă, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren și terenuri libere. Înainte de anul 1990 zona era una exclusiv rezidențială, după anul 2000 terenurile au fost scoase din circuitul agricol și transformate în amplasamente pentru dezvoltare rezidențială (în ultimii ani prețurile terenurilor din zonă au crescut exponențial, odată cu construirea podului peste râul Bistrița din apropierea magazinului Kaufland și a dezvoltării rețelelor de utilități din zonă).</p> <p>În partea vestică a terenului se află drum pietruit, în partea de nord și de sud sunt terenuri libere (terenul are formă triunghiulară).</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau agricolă.</p>
Acces	Arterele principale: str. Zăvoaie, drum public pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers

	Artere secundare: - str. Profesor David Gălățean, drum pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers Comentarii asupra accesului: acces din drum pietruit
Mijloace de transport	Autobuze: nu sunt în apropiere
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 1900 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2500 m. Magazin Dedeman la 1,9 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 2728 m pe str. E55, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță mare. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2,1 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,5 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,8 km de proprietate pe str. Mărășești. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,6 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,9 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete în apropiere, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric și apă în imediata apropiere, canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m de proprietate, pe strada Zăvoaie.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- LĂZĂR ILEANA-ANA

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

Municipiul Bistrița este reședința județului Bistrița-Năsăud, Transilvania, România, și cel mai mare oraș din județul Bistrița-Năsăud cu o populație de 78.877 locuitori conform recensământului din 2021. Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E55 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m. Bistrița ocupă o suprafață de 14.547 ha, împreună cu cele șase localități componente: Unirea (5 km), Slătinița (10 km), Ghinda (8km), Vișoara (5 km), Sigmir (6 km), Sărata (10 km). Localitățile limitrofe sunt: Dumitra (N), Târbu (NV), Șieu-Măgheruș (SV), Mărișelu (S), Jelna (SE), Livezile (NE).

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneață și arabil, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială de tip casă cu teren. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mare de terenuri dispuse în zona limitrofă a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (dezvoltatori imobiliari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este medie, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

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 Cadru 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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 728 mp

GRILA COMPARATII TEREN					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	728	804	994	550	1,000
Element de comparatie Eur/mp		60.00	75.00	80.00	62.00
Pret cerut		48,240	74,550	44,000	62,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
		% €	% €	% €	% €
Pret Cerut Eur/mp		60	75	80	62
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		54	68	72	56
Corectii specifice tranzactiei					
De drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		54	68	72	56
Restricții legale (aprox.)	POT max=35%, CUT max.=1.2	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		54	68	72	56
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Conditii de piata	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		54	68	72	56
Pret ajustat pentru negociere		54	68	72	56
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 111, CAD 91651, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie - str. Profesor David Găsițean, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN
Ajustare		0%	-5%	-5%	0%
		54	64	68	56
Acces	drum pietruit	drum neamenajat (30 m până la drum pietruit)	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		3%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Trafic in zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		56	64	68	56
Pret ajustat pentru negociere		55.62	64.13	68.40	55.80
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	728	804	994	550	1000
Ajustare		1%	3%	-2%	3%
		0	2	-1	2
Forma /deschidere	26.28 ml deschidere, formă triunghiulară	23 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.5	40 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.4	18 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.7	28 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.2
Ajustare		-5%	-5%	-5%	-5%
		-3	-3	-3.4	-3
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Constructii neintabulate / demolabile	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Utilitati	curent electric și apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare în apropiere	similar	complete la limita de proprietate	complete la limita de proprietate	similar
Ajustare		0%	-10%	-10%	0%
		0	-6	-7	0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Pret ajustat pentru negociere		53.26	56.21	56.92	54.53

489

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 728 mp

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)		fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi		fara chiriisi	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Utilizare / Urbanism		53.26	0	56.21	0	56.92	0	54.53	0
rezidențial		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Ajustare		53.26	0	56.21	0	56.92	0	54.53	0
Componente non-imobiliare (vad comercial)		fara		fara		fara		fara	
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		53.26	0	56.21	0	56.92	0	54.53	0
Ajustare totala netea absoluta (€)		53.3	-1	56.2	-11	56.9	-15	54.5	-1
Ajustare totala netea procentuala (%)		-1%	4.82	-17%	14.70	-21%	23.08	-2%	4.31
Ajustare totala bruta absoluta (€)		8.93%		21.78%		32.05%		7.72%	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		Numar corectii							
Comparabila aleasa		4		54.53					
Valoarea propusa		7.72%		728 mp		40,040		199,223 lei	

Curs BNR la data evaluarii	4.9756
Data	7-Mar-25

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 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietari (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare accentuată în ultimii ani, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect, în imediata apropiere a acestuia;
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor 2 și 3 care sunt dispuse în zone cotate ușor superior, zone mai dezvoltate unde există deja dezvoltări rezidențiale și mai apropiate de centrul orașului.
- **Acces**
 - A fost ajustată pozitiv cu 3% comparabila 1 care nu are accesul direct la drumul principal, fiind siapută în planul secundar cu acces din drum privat neamenajat, viitorul proprietar urmând a avea de suportat un cost suplimentar cu amenajarea drumului de acces;

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4, acestea având accesul direct din drum pietruit la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-100 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Au fost ajustate negativ cu 5% comparabilele întrucât au o formă dreptunghiulară, superioară formei triunghiulare a terenului subiect, formă triunghiulară care îl face astfel mai greu de dezvoltat.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1 și 4;
 - Au fost ajustate negativ cu 10% comparabilele 2 și 3 care au utilități complete la limita de proprietate, spre deosebire de terenul subiect care are gazul metan și canalizarea la 100-150 m.
- **Atractivitate pe piața**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății **comparabile 4** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corectii (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	€ 40.040 (55 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 199.223 (273,66 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții concrete sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	55	273,66

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

55 EUR/mp (273,66 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Fișa de inspectie
4. Fotografii
5. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91651 Bistrita

Nr. cerere 13096
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100384962260



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91651	728	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40747 / 19/07/2022		
Act Administrativ nr. 6620, din 05/02/1993 emis de CJSOAPT Bistrita Nasaud; Act Notarial nr. 641, din 23/02/2000 emis de BNP BUTA MARIANA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 202, din 01/07/2022 emis de Ing. Bugnar Mihai Ionuț; Act Notarial nr. 1, din 13/01/2000 emis de BNP BALOGH EDIT; Act Notarial nr. 6587, din 28/06/1996 emis de BNP Groza Aurel Vasile;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LAZAR ILEANA-ANA OBSERVATII: adus din cf 91503	A1 / B.2
B2	imobil neîmprejmuit, imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcela	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

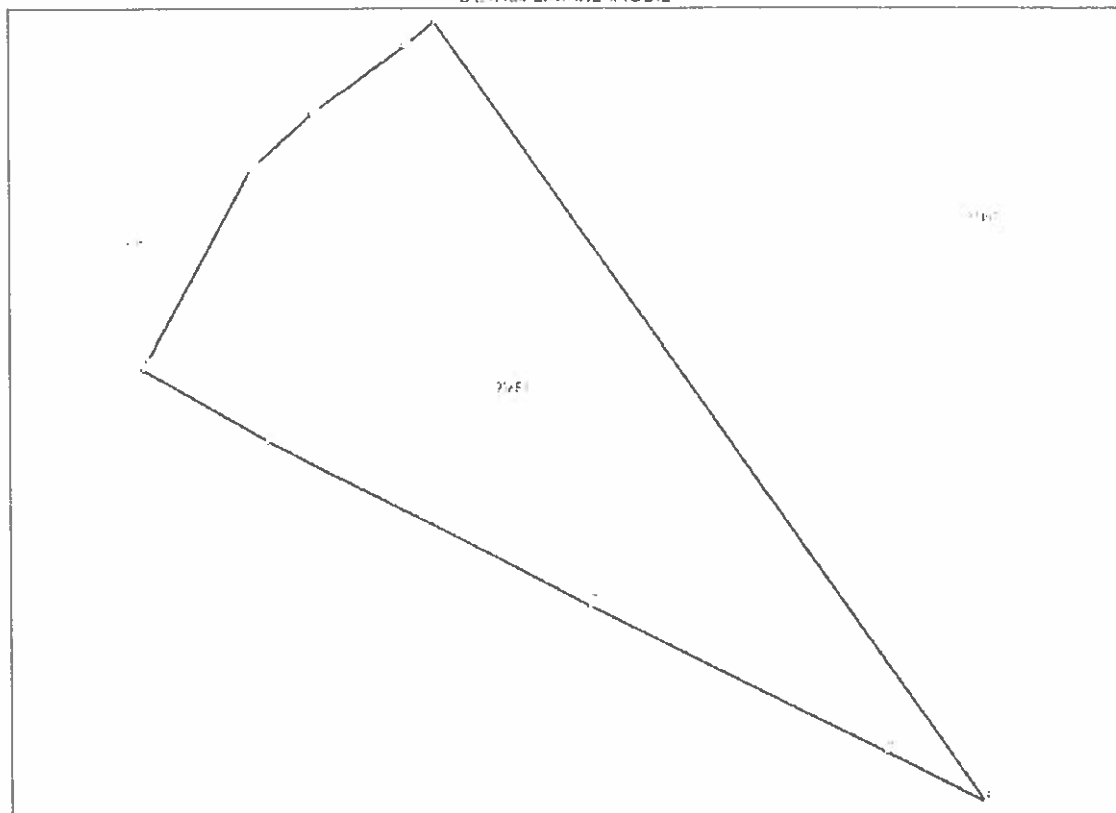
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
91651	728	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțial

• Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	728	114	20	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.198
2	3	6.456
3	4	4.754
4	5	12.873
5	6	8.136
6	7	20.689

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	18 917
8	9	6 367
9	1	54 474

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.173/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-03-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

MIHAELA-ELENA BIGU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 380 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin **Primar Lazany Gabriel**, înregistrat la nr. 20413 din 03.03.2025.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Zăvoale, nr. 111, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 91651 nr. cad/topo 91651

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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, teren arabil în suprafață de 728 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Lazar Ileana Ana, conform CF.nr.91651.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală, teren arabil în suprafață de 728 mp.
- destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.
- zona B de impozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Intocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1,20 ADC/mp, înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri, amplasarea clădirilor față de aliniament min. 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată.
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 conform anexa 1 care face parte integrată la prezentul certificat de urbanism
- tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DEȘFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu și desfășoarea după emiterea certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care după emiterea certificatului de urbanism on pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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.după caz,(două exemplare originale), identice

☐ DTAC

☐ DTOE

☐ DTAD

c) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri

d 2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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):

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

PRIMAR,
Lazany Gabruș



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Lușiana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2015

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, CF 91651 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	LĂZĂR ILEANA-ANA
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă în apropiere; canalizare, gaz metan la 100-150 m
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber, fiind acoperit cu ierburi uscate

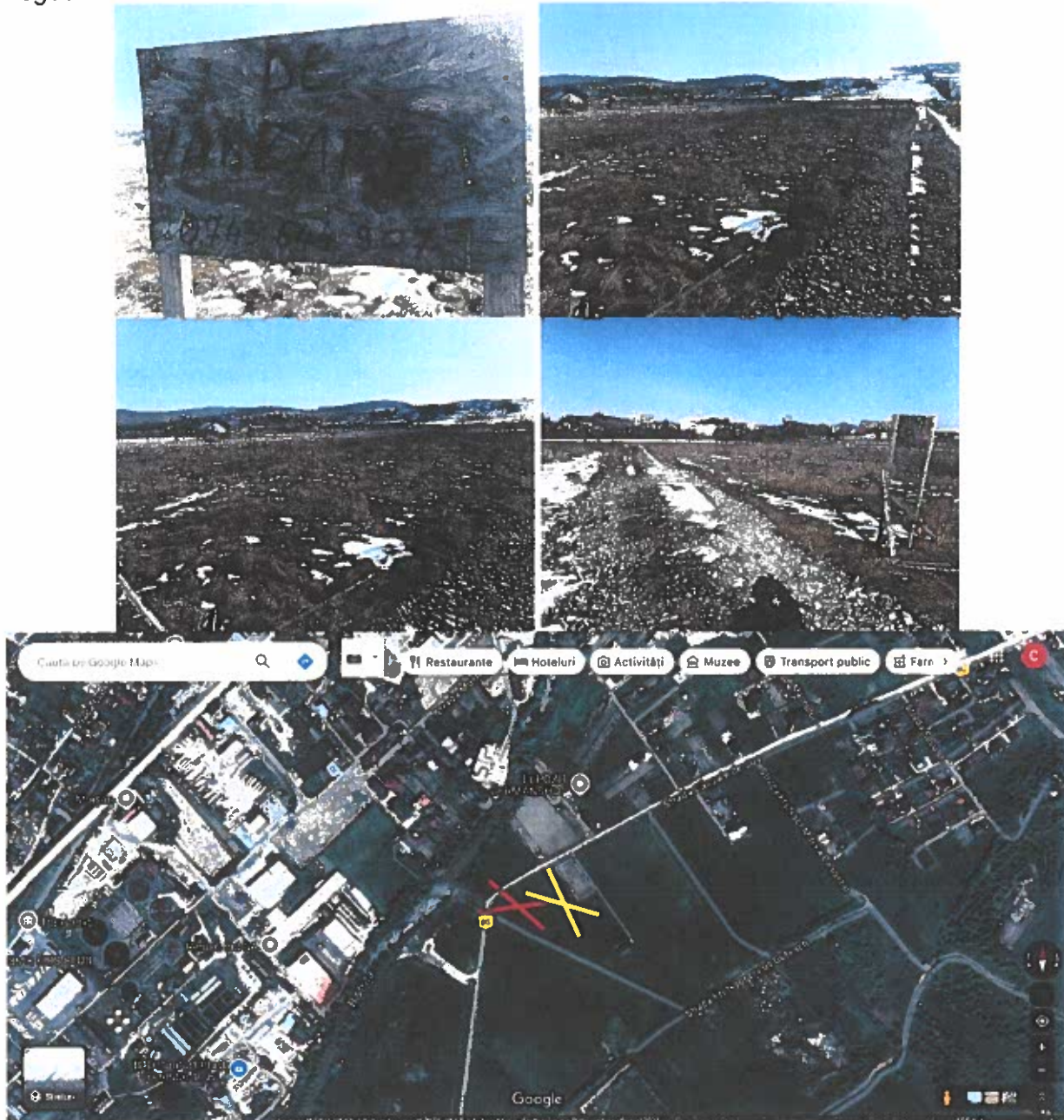
Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 60 euro/mp

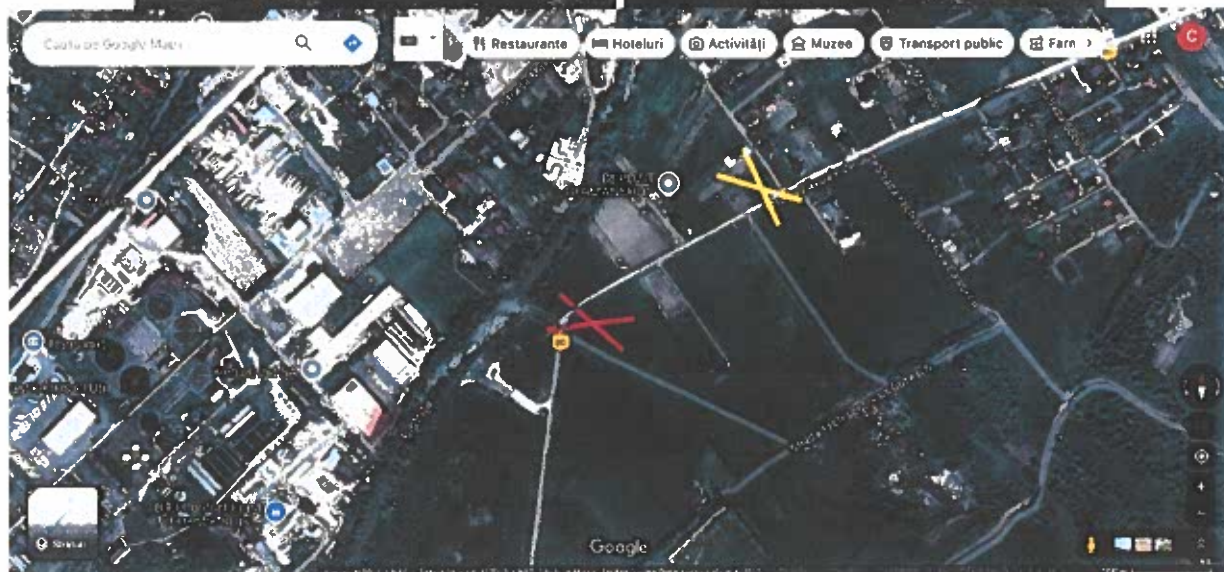
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 804 mp (deține și cotă din 174 mp drum de acces). Accesul se realizează din drum neamenajat, aprox. 30 m până la drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 23 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel. 0743644907 (proprietar – Dămăcuș Iulian)

Comparabila 2: 75 euro/mp

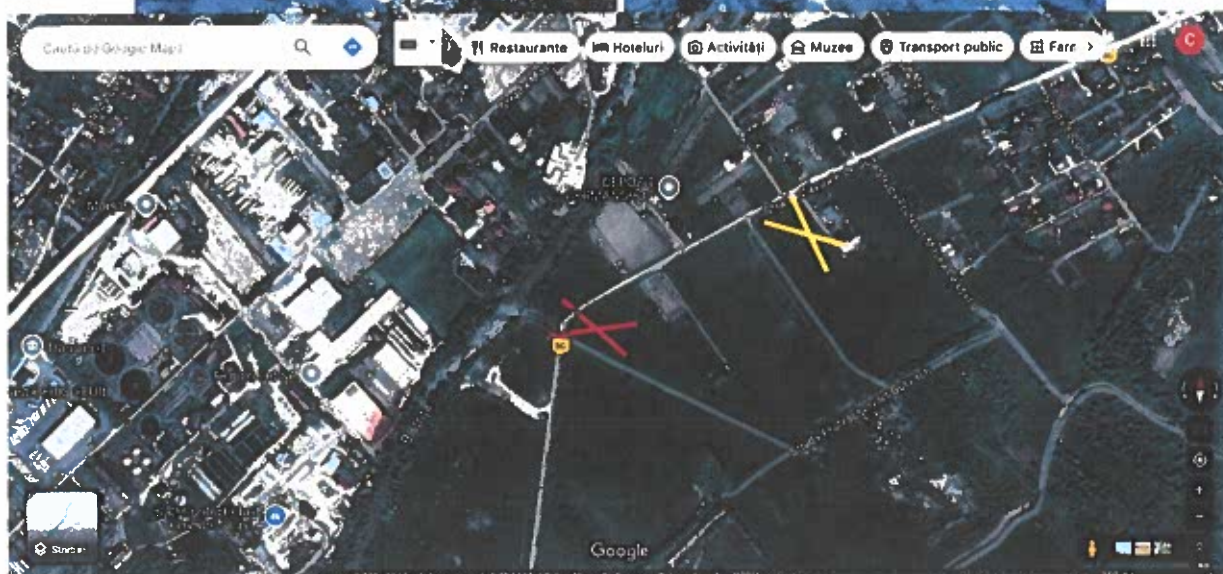
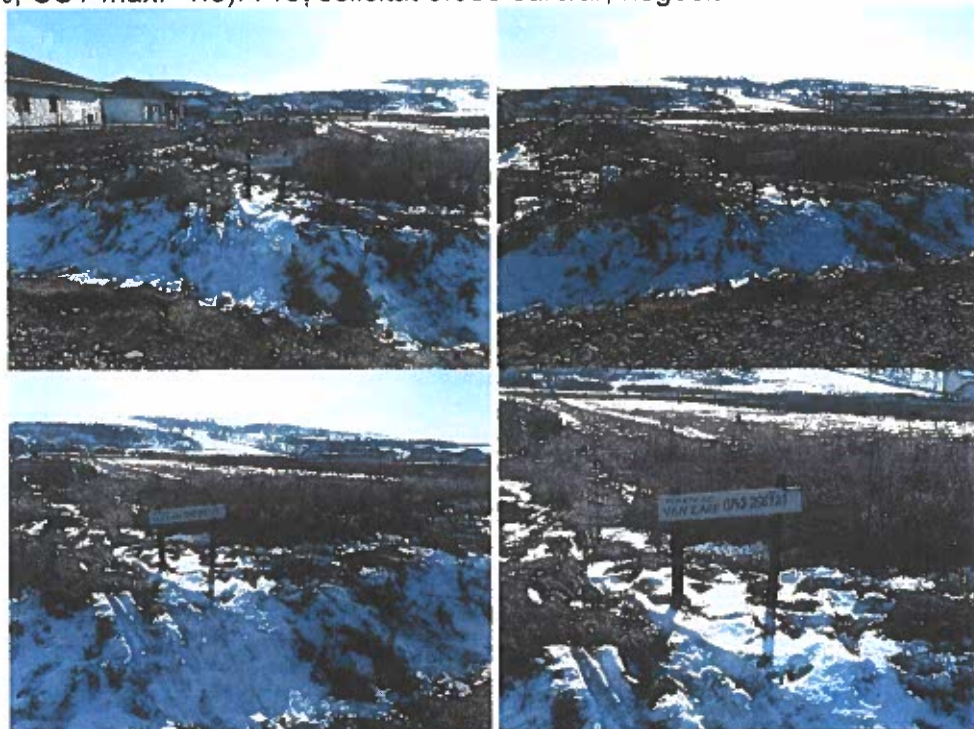
Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie colț cu str. Profesor David Gălățean, în suprafață de 994 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 40 m la str. Zăvoaie. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 7.500 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 3: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, în suprafață de 550 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 18 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Tel: 0740019149 (Proprietar)

Comparabila 4: 62 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 28 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan, 1000mp, Sud

62 000 € 62 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

BLITZ BLITZ Romania
0264 333 777
Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

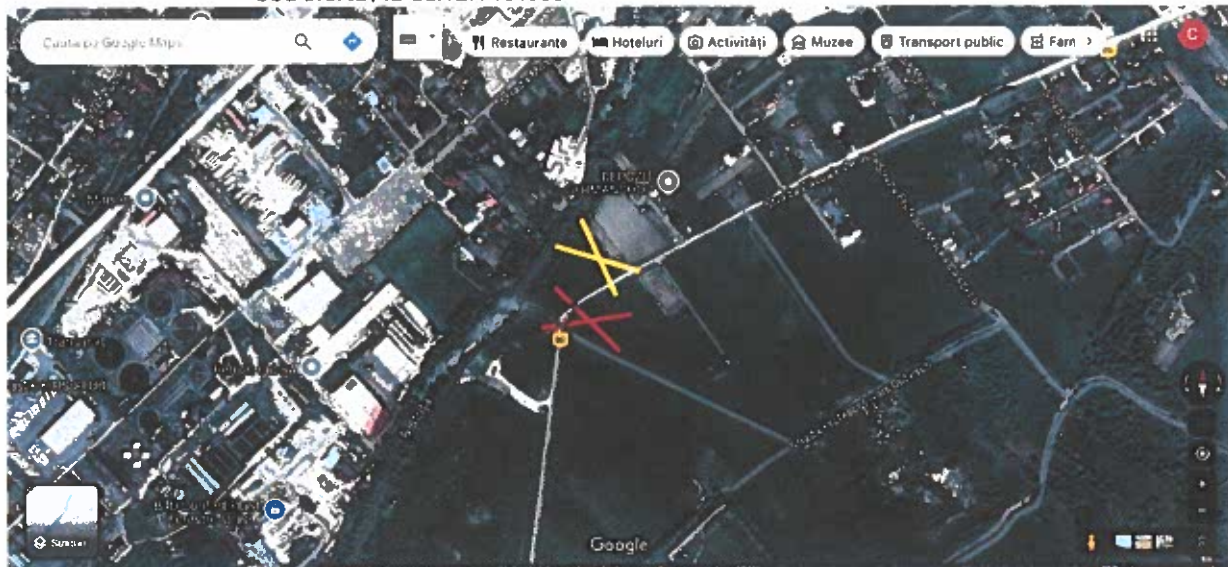
BLITZ Romania

Suprafață utilă:

1000 m²

Descriere

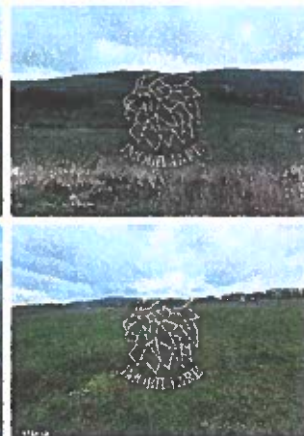
Blita va propune spre vânzare un teren intravilan de 1000 mp, teren plat.

Cod ofertă / ID BLITZ: P101588

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0553820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 51 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 850 mp. Accesul se realizează din drum neamenajat, 40-50 m până la drum pietruit/pietruit. Utilități: curent electric, apă și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 30 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 43.000 euro, negociabil.



Teren Intravilan 850 mp-drum privat-ideal casa-Zona Zavoale

43 000 € 51 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

850m²

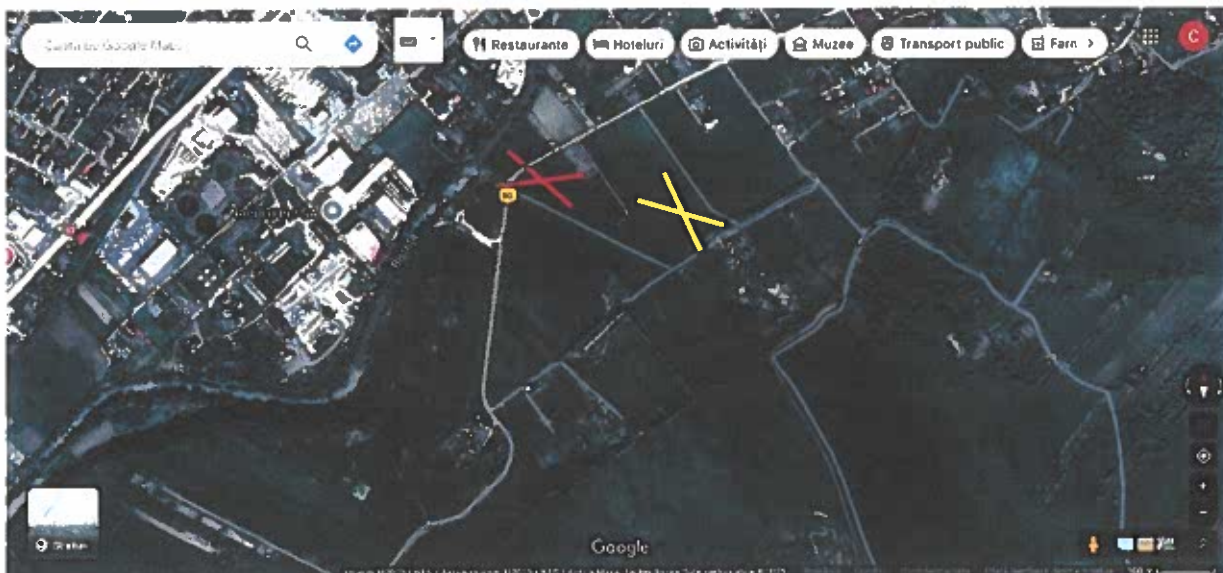
Tip teren:	intravilan
Localizare:	zona Zăvoaie
Suprafață utilă:	850 m²
Dimensiuni:	30x285m
Gard:	10m

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 850 mp situat in Zona Zavoale.

Posibilitate de achizitie si alta parcela de 850 mp la pretul de 33000 euro.

- ideal pentru constructie casa, investitie
- cota parte drum 1,5 ari inclusa in pret
- deschidere la drum de servitute privat
- utilitati la 40 m: apa, curent, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-drum-privat-ideal-casa-zona-zavoale-IDBltf.html>
verificare comparabilă Tel: 0772 008 494 (agenție)

Oferta 6: 64 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. I.P.Reteganu, în suprafață de 500 mp (se poate vinde și parcel mai mare). Accesul se realizează din drum pietruit, aprox. 150-200 m până la asfalt. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 40 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 32.000 euro, negociabil.



PRIVAT



Adrian

Pe OLX din decembrie 2014

Active pe OLX din aprilie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 202 4262

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Bistrița,
Bistrița-Năsăud

**Teren intravilan, str.I.P.Reteganu (Zavoaie)****32 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

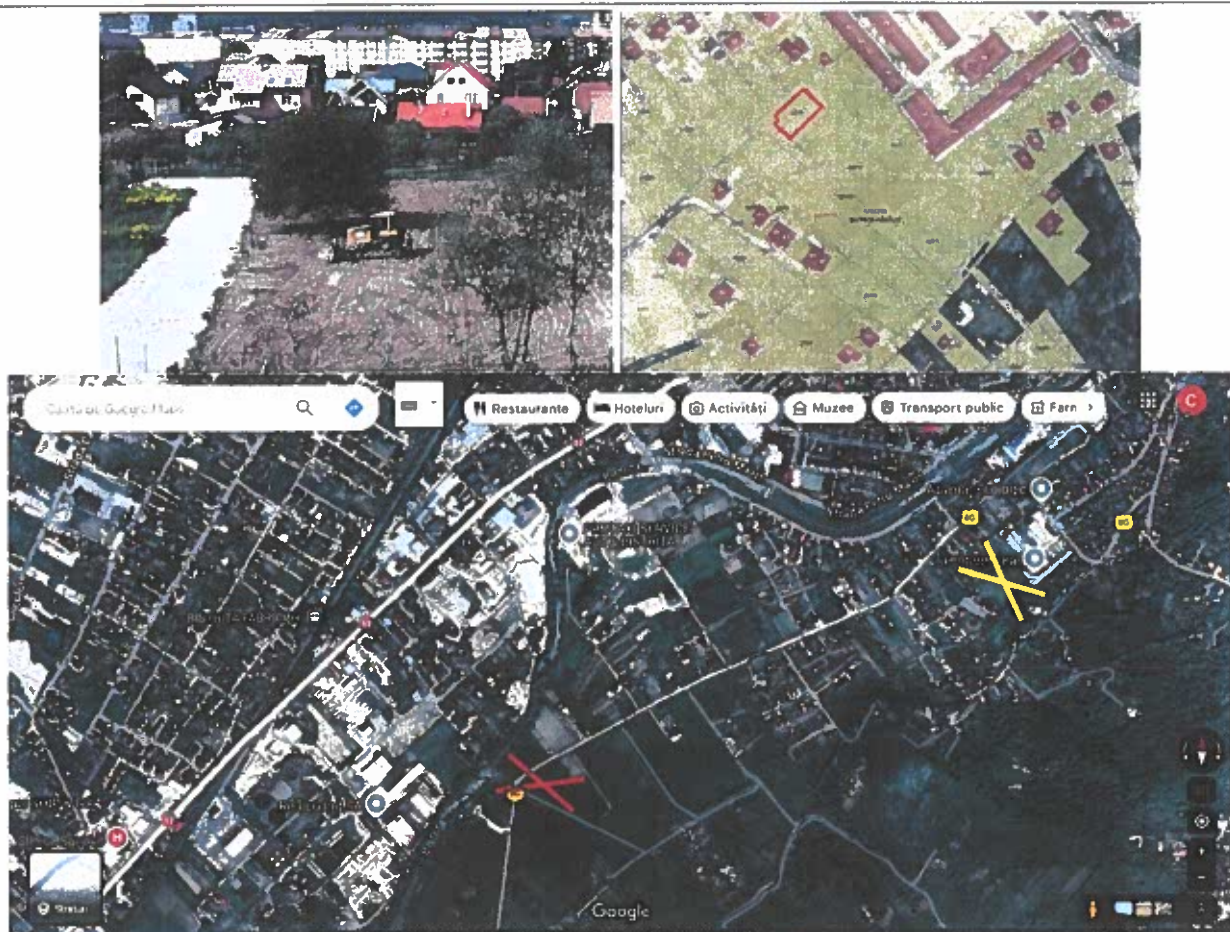
Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan pe str. Ion Pop Reteganu (zona Zavoaie).

- Suprafata de 500 mp sau mai mult.
- Drumul cu latime de 7 m asigura legatura cu str. I.P.Reteganu.
- Zona linistita, la 500 m de Sc.Gen.5 si Kaufland.
- La 20 min de centru orasului, mers pe jos.
- Utilitati pe str. I.P.Reteganu



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html>
Verificare comparabila tel.: 0742 024 262

Oferta 7: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Zăvoaie, în suprafață de 970 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 20 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 63.050 euro, negociabil.



Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

63 050 € 65 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



Alexandru Chirlejan

CORECT IMOBILIARE

0758 469 966

Descriere

Se vinde teren intravilan situat pe STRADA ZAVOAIEI

Terenul beneficiază de toate utilitățile

Caracteristici:

- Suprafață: 9,6 arii
- Tip teren: intravilan
- Drum de acces: pietruit
- SE ASFALTEAZA CAT DE CURAND STRADA

Teren de vânzare

970m²

Tip teren:

intravilan

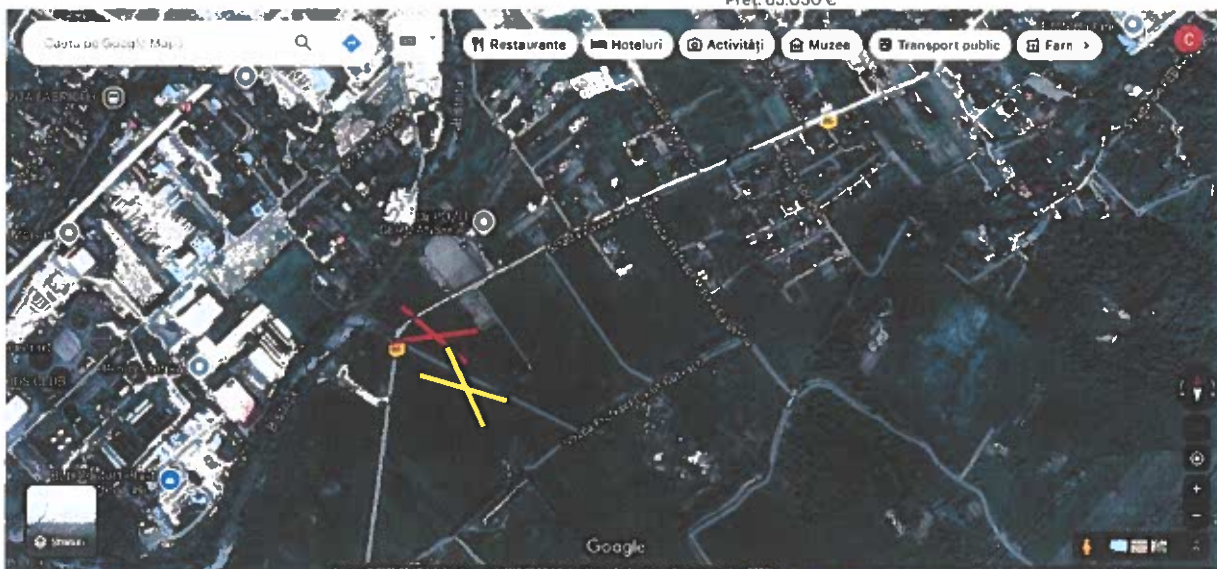
Localizare:

FORA INTOWN

Suprafață utilă:

970 m²

Preț: 63.050 €



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/se-vinde-teren-intravilan-situat-pe-strada-zavoaiei-IDAXCT? gl=1*n1j6qz* up*MQ.* qs*MQ.&qclid=Cj0KCCQIAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB
Verificare comparabila tel.: 0755469966

ANEXA NIR 3
Poș 12

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 19.600 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 109, CF 65364 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 36/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29451262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740/686945, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNȘOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 19.600 mp” situată în mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 109, CF 65364 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului 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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

45 euro/mp, echivalent 223,90 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 19.600 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este neutilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.	
	Proprietar/i	DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN cota de 1/2 și BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA cota de 1/2
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Zăvoaie, nr. 109 CF 65364 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

-fără.

Ipoteze speciale:

- fără

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 19.600 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Zăvoaie, FN, zona RID CIGHIR, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	45	223,90

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

45 EUR/mp (223,90 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 45 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 45 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 19.600 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Zăvoale, nr. 109, nr. CAD: 7013, în C.F. nr. 65364 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 19.600 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 19.600 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 65364 Bistrița, proprietar/i DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN cota de 1/2 și BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA cota de 1/2.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

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

Inspecția a fost realizată detaliat, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspecție 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

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspecția 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 65364 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 370 din 11.03.2025;
- o Plan de situație.

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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- o Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o Teren subiect va fi considerat liber de construcții.
- o Vom considera terenul dispus în zona intravilană a municipiului.

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. Inspecția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect în urma reconcilierii rezultatelor.

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 19.600 mp, având un front de aprox. 85 m la str. Zăvoaie, pe unde se face accesul.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-L2-subzona de louire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2E. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=35\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,2$.

Accesul se face din drum pietruit, str. Zăvoaie.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN cota de 1/2 și BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA cota de 1/2.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

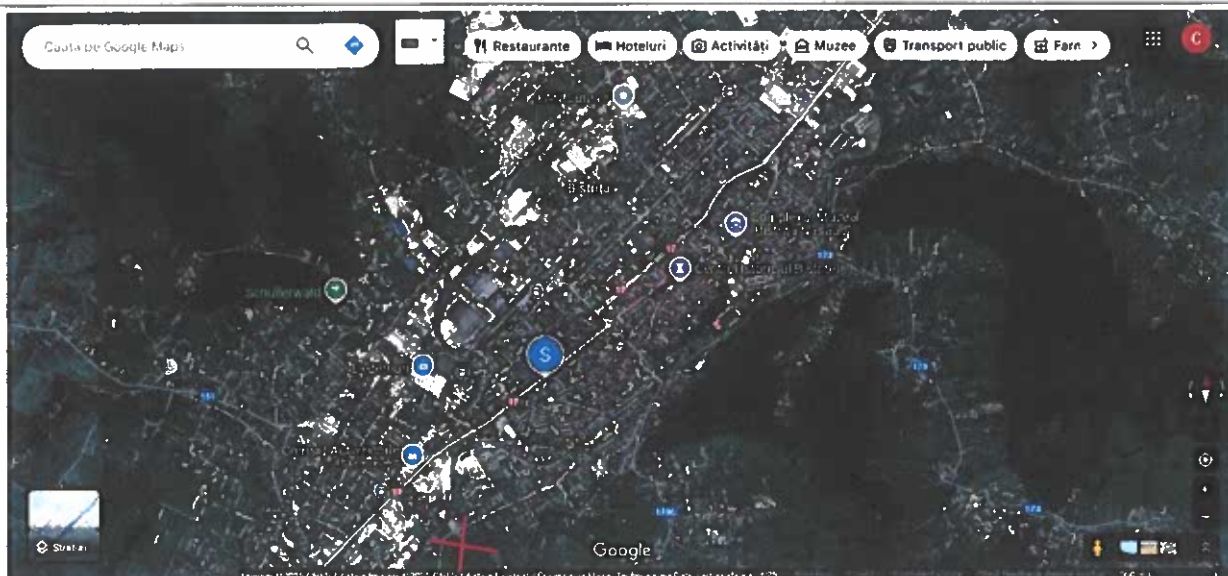
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Zăvoaie, RID CIGHIR, cu acces din str. Zăvoaie.

Zona beneficiază de curent electric și apă, rețelele de canalizare și gaz metan sunt în curs de extindere.

Zona este una mixtă, rezidențială și agricolă, formată din ansambluri rezidențiale de tip casă cu teren, respective terenuri libere.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Zăvoaie, strada Zăvoaie, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și agricolă, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren și terenuri libere. Înainte de anul 1990 zona era una exclusiv rezidențială, după anul 2000 terenurile au fost scoase din circuitul agricol și transformate în amplasamente pentru dezvoltare rezidențială (în ultimii ani prețurile terenurilor din zonă au crescut exponențial, odată cu construirea podului peste râul Bistrița din apropierea magazinului Kaufland și a dezvoltării rețelelor de utilități din zonă).</p> <p>În partea vestică a terenului se află drum pietruit, în partea de nord, de sud și de est sunt terenuri libere.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau agricolă.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Zăvoaie, drum public pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Profesor David Gălățean, drum pietruit cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum pietruit</p>
Mijloace de transport	Autobuze: nu sunt în apropiere
Servicii și facilități publice	<p>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 1900 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2500 m. Magazin Dedeman la 1,9 km pe str. Drumul Sigmirului.</p> <p>Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 219.600 m pe str. E45, farmacii se găsesc la aprox. 1,4 km pe str. Independenței.</p> <p>Instituții de învățământ: sunt plasate la o distanță mare. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2,1 km pe str. Rodnei.</p> <p>Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,5 km, pe str. Garoafei.</p> <p>Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,8 km de proprietate pe str. Mărășești.</p>

	Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,6 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,9 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete în apropiere, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric și apă în imediata apropiere, canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m de proprietate, pe strada Zăvoaie.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN cota de 1/2 și BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA cota de 1/2

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

Municipiul Bistrița este reședința județului Bistrița-Năsăud, Transilvania, România, și cel mai mare oraș din județul Bistrița-Năsăud cu o populație de 78.877 locuitori conform recensământului din 2021. Municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței și este străbătut de râul Bistrița. Principala cale de acces este drumul european E45 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Municipiul este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m. Bistrița ocupă o suprafață de 14.547 ha, împreună cu cele șase localități componente: Unirea (5 km), Slătinița (10 km), Ghinda (8 km), Vișoara (5 km), Sigmir (6 km), Sărata (10 km). Localitățile limitrofe sunt: Dumitra (N), Târbuiu (NV), Șieu-Măgheruș (SV), Mărișelu (S), Jelna (SE), Livezile (NE).

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneță și arabil, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială de tip casă cu teren. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mare de terenuri dispuse în zona limitrofă a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (dezvoltatori imobiliari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este medie, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia ca pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-2.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la dezvoltatorii imobiliari care doresc să dezvolte ansambluri rezidențiale noi, sau care achiziționează parcele de dimensiuni mari în scopul lotizării acestora și vânzării ulterioare la un preț mărit.

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este medie, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui, însă având în vedere prețul tot mai ridicat al ansamblurilor rezidențiale existente pe piață unele persoane preferă să achiziționeze terenul și să construiască în regie proprie.

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plăjă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	10.908	intravilan	c.e., apă la limită; gaz în zonă (100 m), canalizare în curs de execuție	rezidențial	54.9	49.4	0%	0%	49.4	35.7 - 56.7 euro/mp	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-ideal-ansamblu-case-10908-mp-tavoare-bistrita-ID8PcQ
2	5.200	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	66.3	59.7	-5%	-10%	50.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-strada-cypare-ID8Ljn
3	3.800	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	60.0	54.0	-5%	10%	56.7		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-38-an-cartierul-rapl-IDxZ2g.html
4	1.000	intravilan	c.e. la limită; apă, canalizare, gaz în zonă (100-150 m)	rezidențial	62.0	55.8	0%	0%	55.8		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDxZ2g.html
5	4.017	intravilan	c.e., apă la limită; gaz metan în zonă	rezidențial	36.1	32.5	0%	10%	35.7		https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-bistrita-q-investeste-in-viitorul-tau-ID8411.html
6	3.900	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz în zonă	rezidențial	45.0	40.5	0%	10%	44.6		https://www.ols.ro/d/oferta/teren-intravilan-bistrita-IDxVWxt.html
7	5.400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 100 m	rezidențial	32.0	28.8	15%	10%	36.0		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-sanovil-IDC4F.html

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

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 Cadru 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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 19.600 mp

GRILA COMPARATII TEREN											
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren		Comp. 1 teren		Comp. 2 teren		Comp. 3 teren		Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)		19,600		10,908		5,200		3,800		1,000	
Element de comparatie Eur/mp				54.91		66.35		60.00		62.00	
Pret cerut				599,000		345,000		228,000		62,000	
Elemente de Comparatie				Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
				%		%		%		%	
Pret Cerut Eur/mp				55		66		60		62	
tranzactie / oferta				ofertă		ofertă		ofertă		ofertă	
Ajustare pentru negociere				-10%		-10%		-10%		-10%	
Pret ajustat pentru negociere				49		60		54		56	
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat				49		60		54		56	
Restrictii legale (aprox.)		POT max=35%; CUT max =1.2		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
Pret ajustat				49		60		54		56	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		60		54		56	
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		60		54		56	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		60		54		56	
Conditii de piata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		60		54		56	
Pret ajustat pentru negociere				49		60		54		56	
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, CAD 65364, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Socului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, cartier RAAL, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Zăvoaie de Jos, jud. BN	
Ajustare				0%		-5%		-5%		0%	
				49		57		51		56	
Acces		drum pietruit		drum pietruit		drum pietruit		drum pietruit		drum pietruit	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		57		51		56	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Bună		Buna		Buna		Buna		Buna	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		57		51		56	
Trafic In zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		57		51		56	
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				49		57		51		56	
Pret ajustat pentru negociere				49.42		56.73		51.30		55.80	
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		19600		10,908		5200		3800		1000	
Ajustare				-9%		-14%		-16%		-19%	
				-4		-8		-8		-10	
Forma /deschidere		aprox. 85 m deschidere, formă aprox. dreptunghiulară		96 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.2		20.85 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/11.9		74 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.45		28 ml, dreptunghiular, raport laturi 1/1.2	
Ajustare				0%		5%		0%		5%	
				0		3		0.0		3	
Inclinatie		plan		plan		ușor înclinat		ușor înclinat		plan	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Constructii neintabulate / demolabile fara		fara		fără		fara		fara		fara	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Utilitati		curent electric și apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare in apropiere		similar		complete la limita de proprietate		curent electric și apă la limita de proprietate; canalizare la 100 m și gaz metan la 600 m		similar	
Ajustare				0%		-10%		10%		0%	
				0		-6		5		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare				0%		0%		0%		0%	
				0		0		0		0	
Pret ajustat pentru negociere				45.13		45.72		48.32		48.21	

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriisi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriiasi	fara chiriiasi	fara chiriiasi	fara chiriias	fara chiriias
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	45.13	0	45.72	0	48.21
Utilizare / Urbanism rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	45.13	0	45.72	0	48.21
Componente non-imobiliare (vald comercial)	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
	45.13	0	45.72	0	48.21
Pret ajustat	45.1	45.7	48.3	48.2	48.2
Ajustare totala netea absoluta (€)	-9%	-4	-14	-6	-8
Ajustare totala netea procentuala (%)					
Ajustare totala bruta absoluta (€)		4.30	19.66	21.94	13.17
Ajustare totala bruta procentuala (%)	8.69%		32.93%	40.62%	23.60%
Numar corectii	1	4	3	2	
Comparabila aleasa	1				
	8.69%	45.13			
Valoare a propusa	€	45.00 / mp	€	19600 mp	€ 882,000 4,388,479 lei
Curs BNR la data evaluarii		4.9756			
Data		7-Mar-25			

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 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 limitrofă a orașului, cu o dezvoltare accentuată în ultimii ani, proprietarii nu sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, chiar dacă acest lucru presupune o perioadă mare de expunere a terenurilor pe piață).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect, în imediata apropiere a acestuia;
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor 2 și 3 care sunt dispuse în zone cotate ușor superior, zone mai dezvoltate unde există deja dezvoltări rezidențiale și mai apropiate de centrul orașului.
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.

- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-1.000 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3 care au o deschidere și un raport al laturilor similare terenului subiect;
 - Au fost ajustate pozitiv cu 5% comparabilele 2 și 4 întrucât au un front inferior terenului subiect, fiind din acest motiv mai greu de dezvoltat, respectiv de parcelat.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1 și 4;
 - A fost ajustate negativ cu 10% comparabila 2 care are utilități complete la limita de proprietate, spre deosebire de terenul subiect care are gazul metan și canalizarea la 100-150 m;
 - A fost ajustată pozitiv cu 10% comparabila 3 care are gazul metan la 600 m, spre deosebire de terenul subiect care are rețeaua de gaz la 100-150 m.
- **Atractivitate pe piața**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** 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	€ 882.000 (45 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 4.388.479 (223,90 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții concrete sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Abordare</i>	<i>Valoare €/mp</i>	<i>Valoare Lei/mp</i>
1	Abordarea prin piață	45	223,90

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

45 EUR/mp (223,90 LEI/mp)

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Plan de situație
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65364 Bistrita

Nr. cerere 13179
Ziua 06
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare

1001HAR/22/0



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 13011

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 7013	19.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39428 / 31/08/2016		
Act Notarial nr. 18, din 17/02/2011 emis de DRAGUT MARIA:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 7013	19.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	19.600	-	-	-	

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.191/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării.

06-03-2025

Data eliberării.

__/__/__

Asistent Registrator.

VICTORIA-MARINELA HAROȘA

(parafă și semnătură)

Referent.

(parafă și semnătură)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20307 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 341 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Lazany Gabriel, înregistrat la nr. 20307 din 03.03.2025. Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Zăvoaie, nr. 109, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 65364 nr. cad/topo 7013

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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, teren arabil în suprafață de 19 600 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Doroftei Mihai Rindunel Dan și Bulbuc Florina Domnița Elena, conform CF.nr.65364
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.
- terenul este traversat de 2 străzi prevazute prin PUG la lățimea de 8 m.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosință actuală, teren arabil în suprafață de 19 600 mp.
- destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri
- zona B de impozitare, conform H.C.L. nr.144/2014
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.

-reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri, amplasarea clădirilor față de aliniament min. 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, se va asigura un procent de spațiu verde de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

-accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoale, strada nemodernizată.

-în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.

se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentrul certificat de urbanism

-tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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.după caz.(două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de Infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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)

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

PRIMAR ROMANIA
Lazany Gabriela

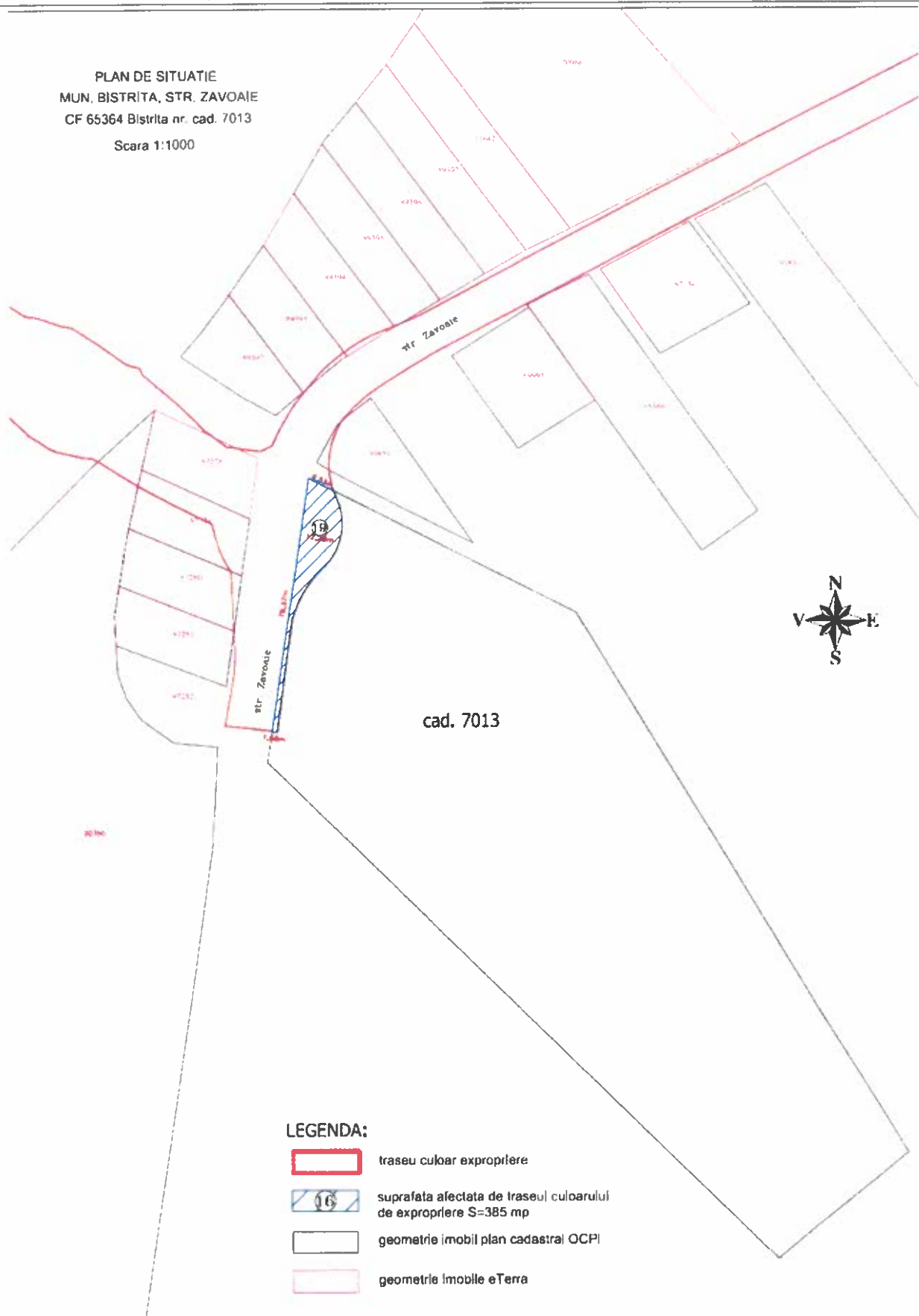


ARHITECT ȘEF,
Pop Mărica

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2025

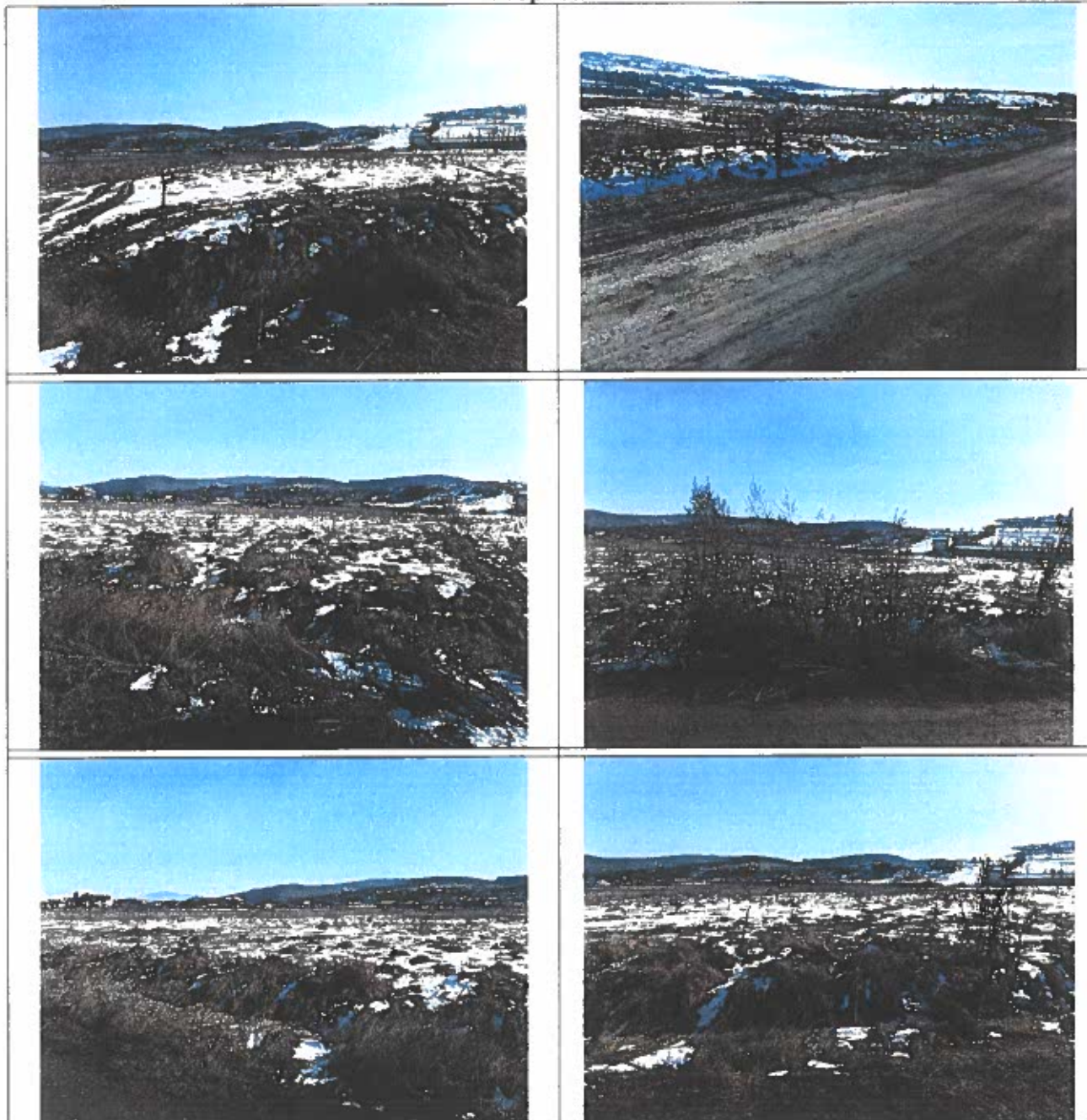
PLAN DE SITUAȚIE
MUN. BISTRITA, STR. ZAVOAIE
CF 65364 Bistrita nr. cad. 7013
Scara 1:1000



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	08.02.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Zăvoaie, FN, CF 65364 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	DOROFTEI MIHAI RINDUNEL DAN cota de 1/2 și BULBUC FLORINA DOMNITA ELENA cota de 1/2
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă în apropiere; canalizare, gaz metan la 100-150 m
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber, acoperit cu ierburi uscate

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 54,91 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Zăvoaie, str. Socului, în suprafață de 10.908 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; gaz metan la aprox. 100 m, canalizare în curs de execuție. Topografie: pantă ușoară. Terenul are un front de 96 m. Terenul este situat în zonă cotată similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 599.000 euro, negociabil.



Schită
STORIA

IMBILIARE TRANSILVANIA

Teren intravilan ideal ansamblu case, 10908 mp - Zăvoaie, Bistrița

599 000 € 55 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nesaud

Teren de vânzare

10908m²

Tip teren	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	10908 m²
Dimensiuni:	10908 m²
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	10908 m²
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Anunț Vânzare Teren Intravilan, cartier Zăvoaie, Bistrița

Suprafață: 10.908 mp (109 ari)

Preț: 55 euro/mp

Caracteristici:

- **Deschidere:** 96 m la drumul public de acces
- **Utilități:** Apă curentă, canalizare (în curs de execuție, s-au început lucrările) gaz, curent electric
- **Regim de înălțime permis:** P+2E+M
- **Suprafață minimă pentru autorizare construcție:** 500 mp (conform UTR 15 Bistrița L2) .primariabistrița.ro/wp-content/uploads/2021/04/UTR_15.pdf

Avantaje:

- **Amplasament:** Foarte bun, între case, în cartier rezidențial
- **Localizare:** Cartier Zăvoaie, strada Socului Bistrița
- **Proximitate:** Aproape de zone comerciale și alte puncte de interes, la 2000 m de centrul orașului
- **Dezvoltare:** Cartier în dezvoltare accelerată, ideal pentru complex rezidențial

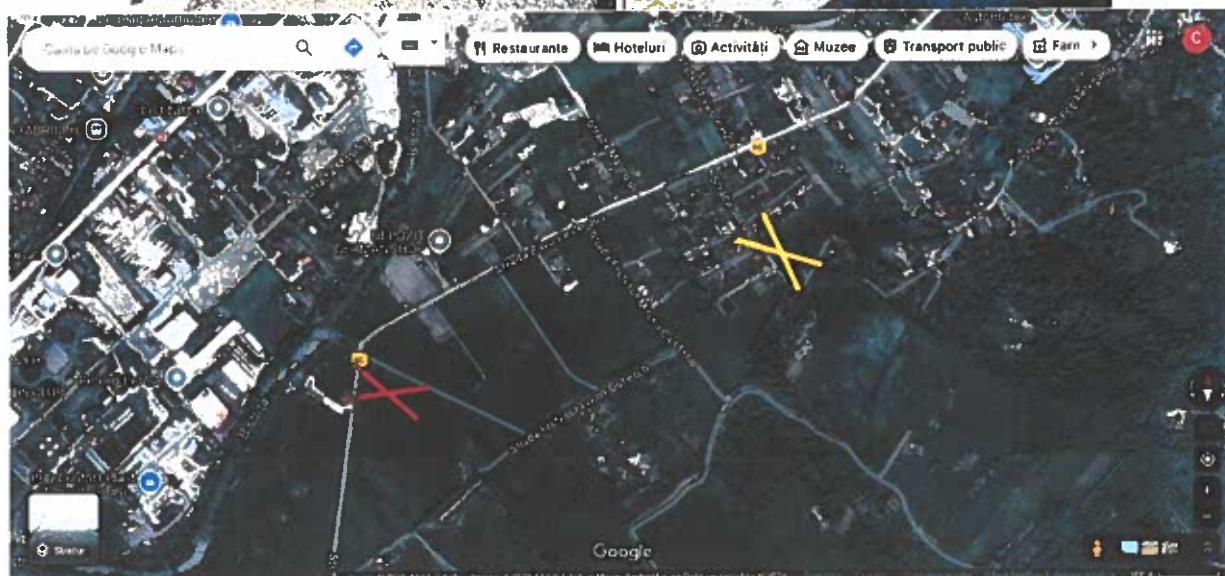
Contact:

- **Nume:** Murza Iacob
- **Agenția:** Agenția Imobiliară Transilvania

Agentia imobiliara Transilvania

Agentia imobiliara Transilvania

0748 208 307



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ideal-ansamblu-case-10908-mp-zavoaie-bistrita-IDAPCo> Verificare comparabilă tel. 0748 208 307 (agenție)

Comparabila 2: 66,35 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, str. Zăvoaie, în suprafață de 5.200 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 20,85 m la str. Zăvoaie. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 345.000 euro, negociabil.



Teren intravilan strada ZĂVOAIE

345 000 € 66 €/m²

Strada Zăvoaie, Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

5200m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbană

Suprafață utilă:

5200 m²

Dimensiuni:

5200 m

Gard:

nu

Tip acces:

nepavat

Împrejurimi:

camp deschis

Media:

- ⊙ electricitate
- ⊙ gaz
- ⊙ apă curentă

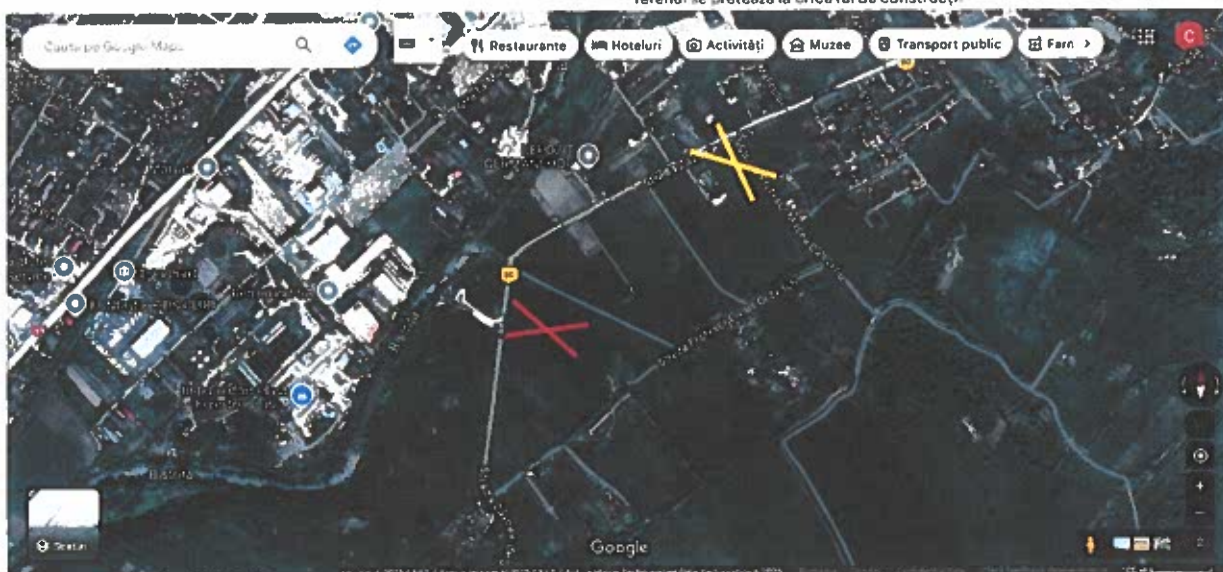
Descriere

Agencia Direkt Imobiliare propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 52 arii în Bistrița, strada Zăvoaie cu deschidere la strada principală de 20,85 m

Tip vânzător:

agenție

Terenul se pretează la orice fel de construcții



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-zvoaie-IDBjzn> Verificare comparabilă Tel: 0745 617 846 (agenție)

Comparabila 3: 60 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, cartier RAAL, în suprafață de 3.800 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate, canalizare la aprox. 100 m și gaz metan la 600 m. Topografie: ușor înclinată. Terenul are un front de 74 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 228.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 38 ari, cartierul Raal

228 000 € 60 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud
Teren de vânzare

3800m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	cartierul Raal
Suprafață utilă:	3800 m²
Dimensiuni:	74 x 514,71 m
Gard:	100 m (aprox. 21%)
Tip acces:	pavă
Împrejurimi:	cartierul Raal
Media:	<input checked="" type="radio"/> apă curentă <input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> canalizare <input checked="" type="radio"/> gaz
Tip vânzător:	agenție



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren cu o suprafață generoasă: 3800 mp deschidere de 74 m la stradă, oferind spațiu amplu pentru un proiect de anvergură. Accesibilitate. Front la drum public pietruit, cu utilitățile necesare disponibile direct la frontul terenului. Parcelare permisă: flexibilitatea de a segmenta terenul pentru dezvoltarea de locuințe individuale sau în serie. Lipsa obstacolelor legale sau tehnice: Terenul nu prezintă istoric de inundații, surpări sau alte inconveniente majore.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-38-ari-cartierul-raal-IDz/7e.html> Verificare comparabilă Tel: 0763820859 (Darius - Blitz Imobiliare)

Comparabila 4: 62 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rid Cighir, str. Zăvoaie, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere; canalizare și gaz metan la aprox. 100-150 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 28 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 6.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan, 1000mp, Sud

62 000 € 62 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

Bistrița-Nasaud

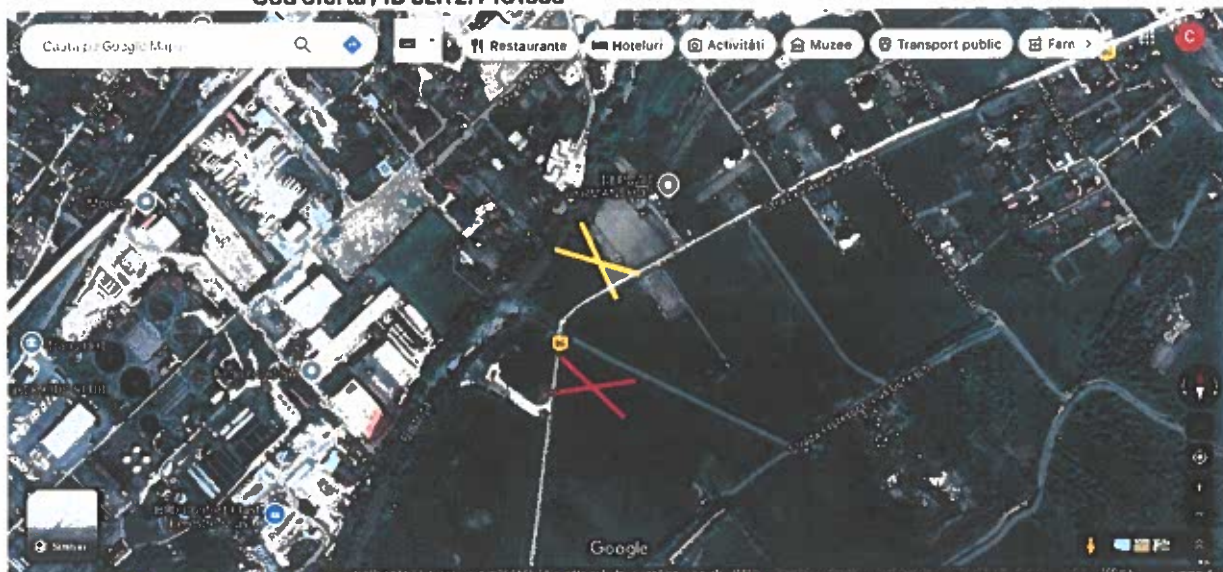
Suprafață utilă:

1000 m²

Descriere

Blita va propune spre vanzare un teren intravilan de 1000 mp, teren plat.

Cod ofertă / ID BLITZ: P101588



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0453820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 36 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona La Soare, str. Tifoilului, în suprafață de 4.017 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric și apă în imediata apropiere, gaz metan în zonă. Topografie: plană. Terenul are un front de 43 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 145.000 euro, negociabil.



Toate imaginile (6)

Teren de Vânzare în Bistrița: O Investiție în Viitorul Tău.

145 000 € 36 €/m²

Strada Drumul de Centura, Bistrița, Bistrița-Nasaud
Teren de vânzare

4017m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

Bistrița-Nasaud

Suprafață utilă

4017 m²

Dimensiuni:

95 x 43 m

Gard:

Vănușă - 1000m

Tip acces:

pavă

Imprejurimi:

Bistrița-Nasaud

Media:

electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Terenul Tău, Viitorul Tău: Exclusiv în Bistrița.

Suprafață Generoasă: 4017 mp de posibilități nelimitate.

Accesibilitate Premium: Deschidere la drum de 43 m și două căi de acces pe Alea Tifoilului: de pe Str. Soarelui și de pe Calea Clujului.

Dezvoltare Rezidențială Dinamică: Zona este în plin proces de dezvoltare rezidențială, oferind un mediu dinamic și în continuă creștere, ideal pentru case de locuit.

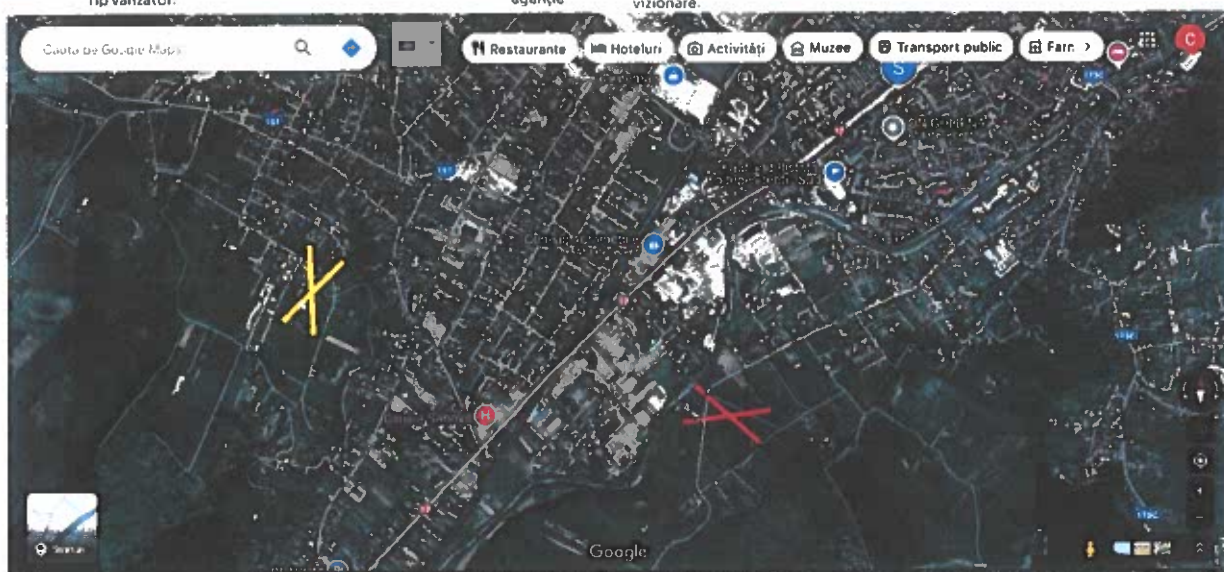
Utilități Incluse: Curent și apă disponibile în apropiere, gata să susțină orice proiect ambițios.

Locație Ideală: Situat într-o zonă strategică, acest teren este perfect pentru cei care doresc să investească în viitorul lor.

Comision 0 pentru Cumpărător: Oferim această oportunitate fără comision pentru clientul cumpărător.

Nu rata șansa de a deține acest teren excepțional.

Contactează agentul nostru pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-bistrita-o-investitie-in-viitorul-tau-IDB411.html> verificare comparabilă Tel: 0726 756 733 (agenție)

Oferta 6: 45 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona La Soare, str. Uranus, în suprafață de 3.900 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în zonă. Topografie: plană. Terenul are un front de 35 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 4.500 euro/ar, negociabil.



PRIVAT

Ovi

Pe OLX din întotdeauna

Activ pe 07 martie 2025

Trimite mesaj

075 734 0477

Ma mute anunțurile acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrița,
Bistrița-Nasaud



Teren intravilan Bistrita

4 500 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

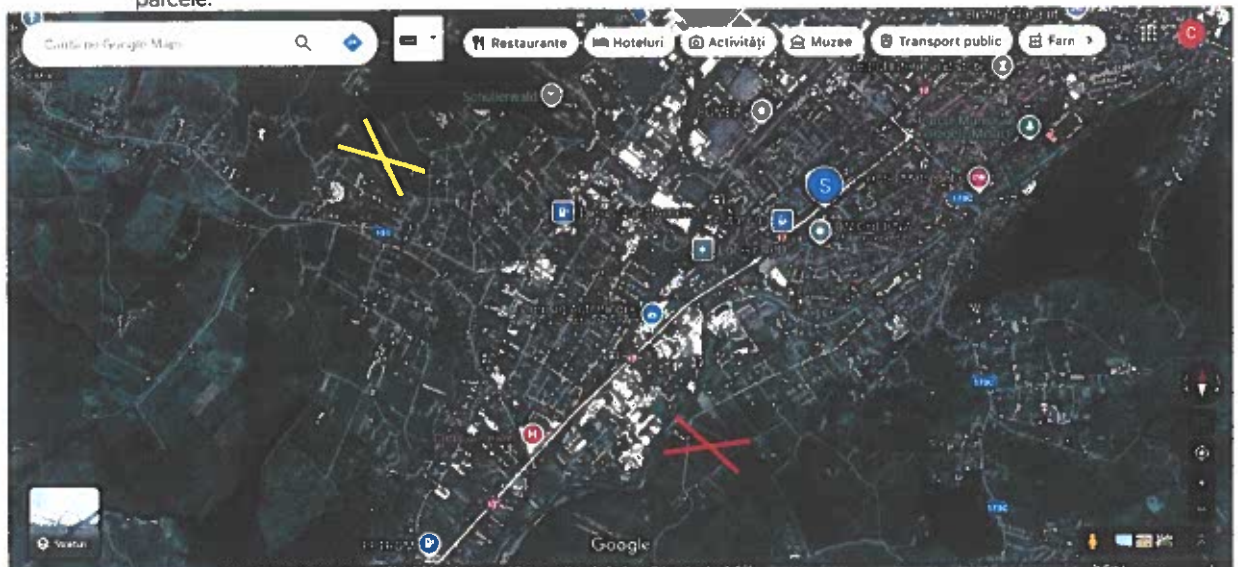
Persoana fizica

Suprafata utila: 3 900 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan Bistrita, zona La Soare, strada Uranus, 39 ari, cu utilitati, se poate imparti in mai multe parcele.



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-bistrita-IDiUWXI.html> Verificare comparabila tel.: 0757340477

Oferta 7: 32 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Petrom, în suprafață de 5.400 mp. Accesul se realizează din drum neamenajat privat, terenul este dispus în plan secund. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la aprox. 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 40 m. Terenul este situat în zonă cotate inferior cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială (POT max=30%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 3.200 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan zona Sanovil 1

3 200 € 1 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

Teren de vânzare

5400m²

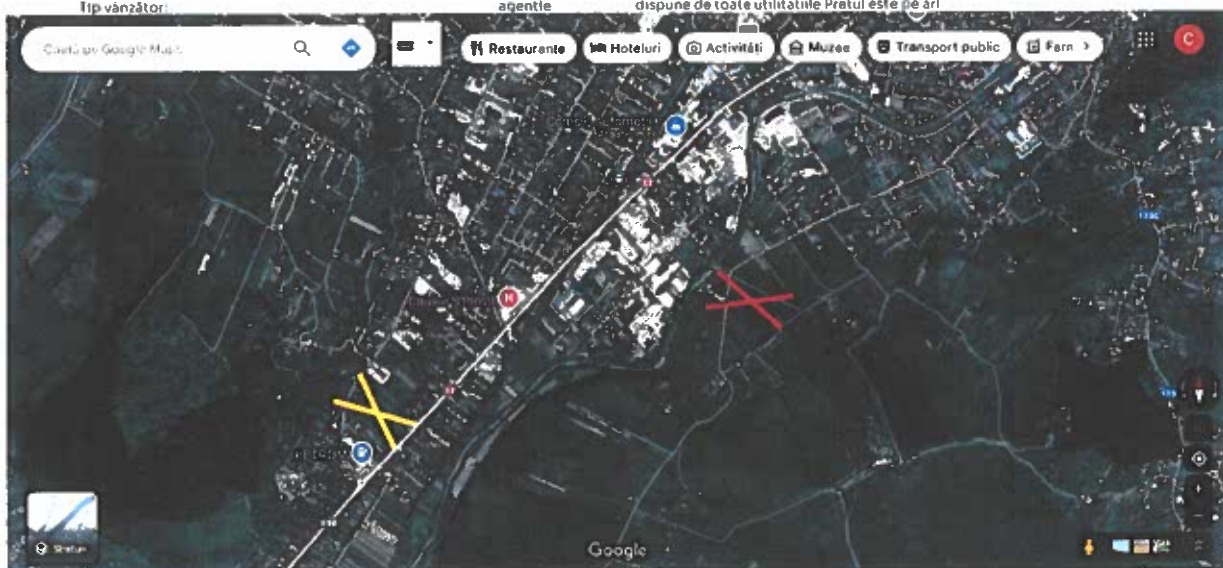
Tip teren:	teren intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	5400 m ²
Dimensiuni:	40m x 135m
Gard:	1m x 1m x 1m
Tip acces:	drum neamenajat
Împrejurimi:	zona rezidențială
Media:	teren intravilan
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Oferim spre vânzare în exclusivitate teren intravilan în suprafață de 5400 mp (54 ani) situat în visoara foarte aproape de Sanovil cu intrare directă din calea Dejului vizavi de BCVO

terenul este intravilan, intabulat, actualizat în Eterna, are lățimea de aproximativ 40 m

dispune de toate utilitățile. Prețul este pe ar



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-sanovil-IDtC4F.html> Verificare comparabila tel.: 0754 036 291

ANEXA NR 3
Poz 13

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 800 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 1, CF 51660 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 25/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869109, e-mail: locristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 800 mp” situată în mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 1, CF 51660 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

109 euro/mp, echivalent 542,34 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator



Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	4
Certificare.....	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării.....	7
Tipul valorii.....	7
Baza evaluării.....	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării.....	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative.....	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități.....	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă.....	15
Analiza cererii.....	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode.....	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE 23	

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 800 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.
Proprietar/i	Modovan Danut Ovidiu și soția Modovan Monica
Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 1, CF 51660 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

- la momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejurii.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 800 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din Cartea Funciară pusă la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului, colț cu str. Moșilor. 3, conform celor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	109	542,34

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

109 EUR/mp (542,34 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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 și 06.03.2025.
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 oricărui 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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 109 – 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 800 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Moșilor, nr. 1, nr. Top: 3064/2/2/2, 3065/2/2/2, 3066/2/2/2, 3067/2/2/2, 3068/2/2/2, C.F. nr. 51660 Bistrița Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 800 mp, înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 51660 Bistrița, proprietari Modovan Danut Ovidiu și soția Modovan Monica.

La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9756 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Extras de Carte Funciară nr. 51660 Bistrița din 05.03.2025;
- o Certificat de urbanism nr. 371 din 11.03.2025.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare valoarea împrejurii parțiale existente.

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. Inspekția 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.

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

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect 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 informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 800 mp, având o deschidere de 24,18 m la str. Simpozionului, respectiv 31,14 m la str. Moșilor.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport, terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului sau str. Moșilor.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Modovan Danut Ovidiu și soția Modovan Monica.

La momentul evaluării terenul subiect nu este utilizat, fiind acoperit cu ierburi uscate, fiind îngrădit pe 2 laturi (zona afectată de o eventuală expropriere nu este îngrădită).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

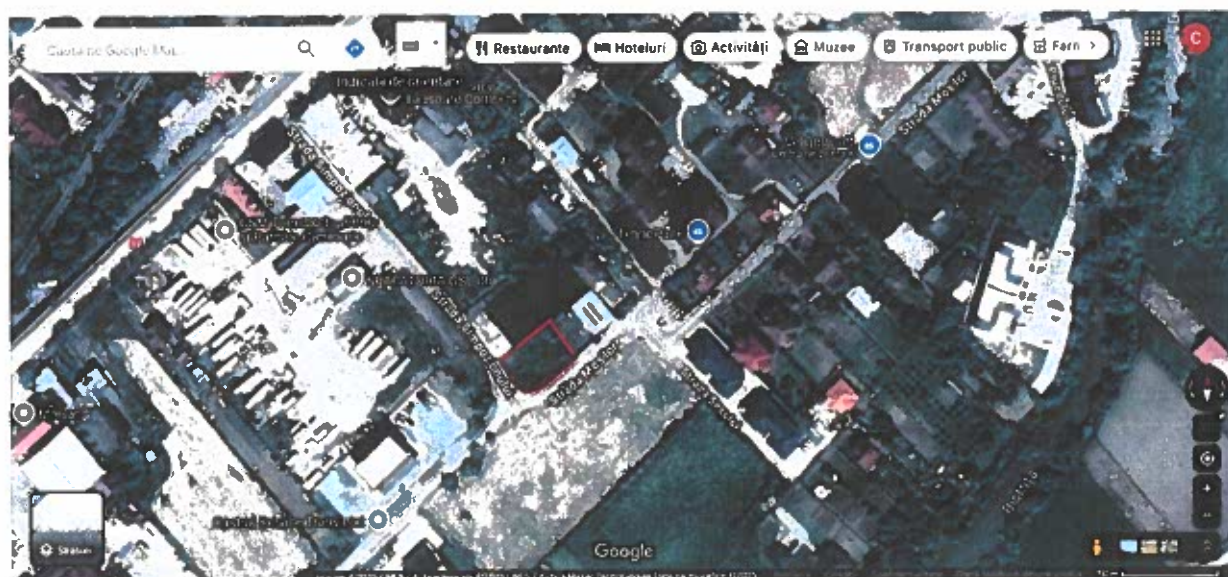
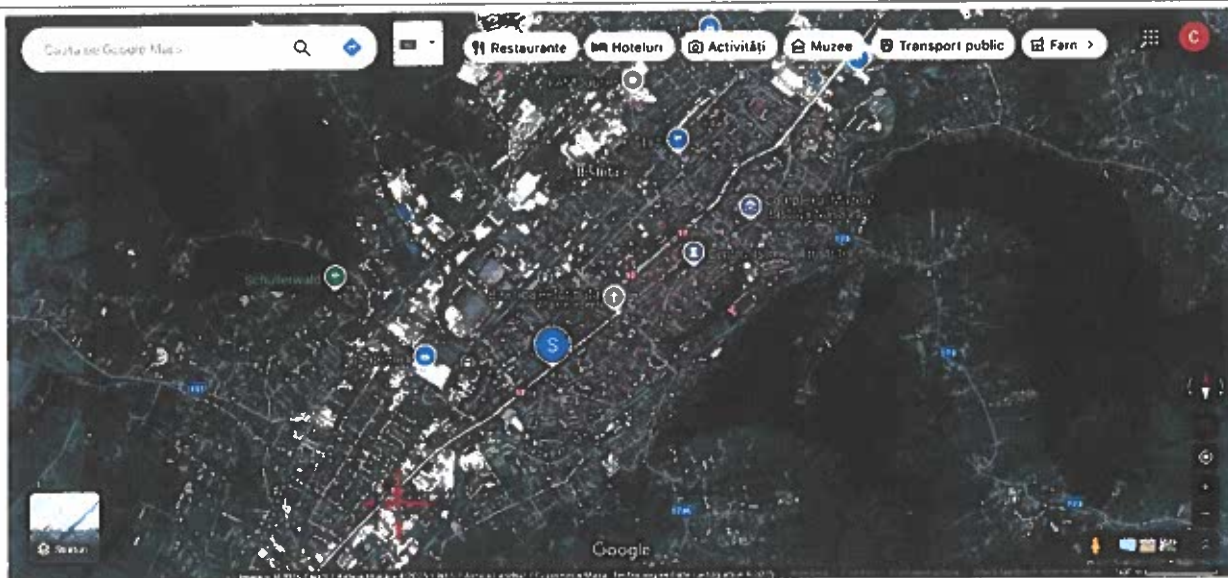
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și str. Moșilor.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului, colț cu str. Moșilor, în partea de sud-vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică și sudică a terenului se află drum asfaltat, în partea de est o construcție industrială, în partea de nord teren de sport.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, nefiind exploatat, fiind acoperit de ierburi uscate.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>- str. Moșilor, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p>

	Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1200 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 450 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 500 m. Magazin Dedeman la 1,4 km pe str. Drumul Sigmirului. Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 850 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,5 km pe str. Independenței. Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 2 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,4 km, pe str. Garoafei. Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,7 km de proprietate pe str. Independenței. Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,3 km pe str. Valeriu Braniște. Sedii de bănci: la aprox. 1,7 km pe str. Independenței
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 ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Modovan Danut Ovidiu și soția Modovan Monica.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia ca pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhYBv9.html
2	2.350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-er-IDgqTV
3	10.280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDjZ7i
4	1.789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1v3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&qclid=Cj0KCQjAz6q-BhCJARisAOezPxmPKQXXz2K4RFORcUFYKwxIGWc1RCyb4-B38U9y-Mhi4NZjIU-kuUaAkW6EALw_wcB
5	2.400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYLS.html
6	3.000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDjOds.html
7	1.000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.stona.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg

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

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 800 mp

GRILA COMPARATII TEREN					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	800	3,000	2.350	10.280	1.789
Element de comparatie Eur/mp		110.00	140.00	94.84	140.30
Pret cerut		330,000	329,000	975,000	251,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
		% €	% €	% €	% €
Pret Cerut Eur/mp		110	140	95	140
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	tranzactie	ofertă
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	0%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		99	126	95	126
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		99	126	95	126
Restricții legale (aprox.)	POT max=60%; CUT max.=1.8	Similar	POTmax=60%; CUTmax.=2.5	Similar	Similar
Ajustare		0%	-10%	0%	0%
Pret ajustat		99	113	95	126
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		99	113	95	126
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		99	113	95	126
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		99	113	95	126
Conditii de piata	7-Mar-2025	7-Mar-2025	7-Mar-2025	28-May-2024	7-Mar-2025
Ajustare		0%	0%	5%	0%
		99	113	100	126
Pret ajustat pentru negociere		99	113	100	126
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 51660 Bistrița, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN	Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN
Ajustare		0%	-10%	0%	-10%
		99	102	100	114
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		99	102	100	114
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Foarte Bună	Buna	Foarte Bună	Foarte Bună	Buna
Ajustare		5%	0%	0%	0%
		104	102	100	114
Trafic in zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		104	102	100	114
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		104	102	100	114
Pret ajustat pentru negociere		103.95	102.06	99.59	113.64
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	800	3,000	2350	10280	1789
Ajustare		4%	3%	19%	2%
		5	3	19	2
Forma /deschidere	24.18 ml deschidere la str. Simpozionului, 31.14 m deschidere la str. Moșilor, raport laturi aprox. 1/1.28	45 ml, raport laturi 1/1.48	50 ml deschidere, raport laturi 1/1	101.69 ml, raport laturi 1/2.4	36.2 ml, raport laturi 1/1.8
Ajustare		0%	0%	-5%	0%
		0	0	-5.0	0
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Construcții neintabulate / demolabile	fara	fără	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Utilitati	curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
Pret ajustat pentru negociere		108.52	105.22	113.49	115.89

Caracteristici economice					
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi		fara chiriasi	fara chirias	fara chirias
Ajustare	0%	0	0%	0%	0%
	108.52		105.22	113.49	115.89
Utilizare / Urbanism industrial	industrial		industrial	industrial	industrial
Ajustare	0%	0	0%	0%	0%
	108.52		105.22	113.49	115.89
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fara		fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 €/mp		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare	0%	0	0%	0%	0%
	108.52		105.22	113.49	115.89
Pret ajustat	108.52		105.22	113.49	115.89
Ajustare totala netea absoluta (€)	10%	10	-16%	19	-10
Ajustare totala netea procentuala (%)					
Ajustare totala bruta absoluta (€)		9.52	27.10	28.60	14.88
Ajustare totala bruta procentuala (%)	9.62%		21.51%	30.16%	11.78%
Numar corectii	2		3	3	2
Comparabila aleasa	1				
	9.62%		108.52		
Valoarea propusa	€	109.00 / mp	@	800 mp	= € 87,200 433,872 lei
Curs BNR la data evaluarii	4.9756				
Data	7-Mar-25				

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 87.200 (109 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 433.872 (542,34 lei/mp)
1 euro =	4.9756 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**Analiza rezultatelor**

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	109	542,34

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

109 EUR/mp (542,34 LEI/mp)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extras de Carte Funciară
2. Certificat de urbanism
3. Plan de situație
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51660 Bistrita

Nr. cerere 13116
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100146062283



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 6005

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3064/2/2/2. 3065/2/2/2. 3066/2/2/2. 3067/2/2/2. 3068/2/2/2	800	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8564 / 21/03/2012		
Act Notarial nr. 890, din 20/03/2012 emis de VAIDA MARSINETA:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOLDOVAN DANUT OVIDIU SI SOTIA 2) MOLDOVAN MONICA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3064/2/2/2. 3065/2/2/2. 3066/2/2/2. 3067/2/2/2. 3068/2/2/2	800	

* 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	arabil	-	800	-	-	3064/2/2/2. 3065/2/2/2. 3066/2/2/2. 3067/2/2/2. 3068/2/2/2	

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.177/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării.

05-03-2025

Data eliberării.

//_

Asistent Registrator,

MIHAELA-ELENA BIGU

(parafă și semnătură)

Referent.

(parafă și semnătură)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20312 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 321 din 11.03.2025

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro reprezentată prin Primar Lazany Gabriel, înregistrat la nr. 20312 din 03.03.2025, Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada MOSILOR, nr. 1, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 51660 nr. cad/topo 3064/2/2/2, 3065/2/2/2, 3066/2/2/2, 3067/2/2/2, 3068/2/2/2

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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, teren arabil în suprafață de 800 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Moldovan Danut Ovidiu și soția Moldovan Monica, conform CF nr. 51660
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora
- terenul se află în zona de protecție sanitară a stației de epurare

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală teren arabil în suprafață de 800 mp
- destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018 și H.C.L. nr. 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-(A1) subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală
- zona B de impozitare conform H.C.L. nr. 144/2014
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. / (A1) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Întocmit, Ardeleanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare. P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018, H.C.L. nr 207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 60%, CUTmaxim= 1.80 ADC/mp, înălțimea maximă admisă (12 metri), amplasarea clădirilor față de aliniament min. 6.00 metri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri, suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996
- accesul la imobil se va realiza din strada Moșilor, strada modernizată.
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.
- imobilul înscris în CF nr 51660 nu este construibil întrucât contravine prevederilor PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr 136/2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și HCL nr 207/2023, având suprafața mai mică decât lotul minim admis în subzona (A1) de 1 000 mp.
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr 184/2018 și H.C.L nr 207/2023, pentru UTR 16 zona A1 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentele certificate de urbanism.
- tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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 după caz (două exemplare originale), identice

☐ 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)

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție -
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d 2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

☐ 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 clădiri 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):

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



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

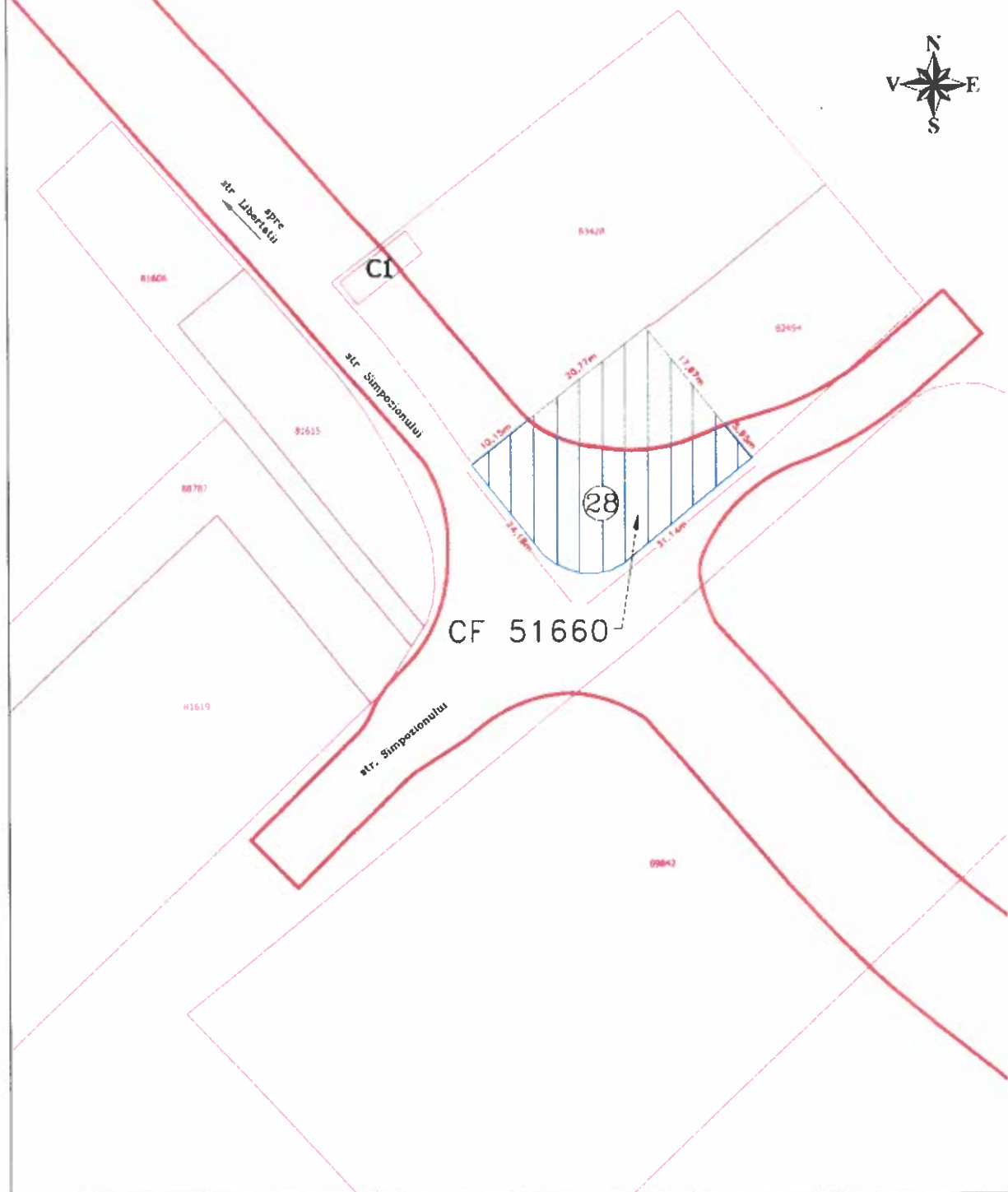
SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2023

PLAN DE SITUATIE
MUN. BISTRITA, STR. SIMPOZIONULUI
CF 51660 BISTRITA NR. TOP. 3064/2/2/2.
3065/2/2/2. 3066/2/2/2. 3067/2/2/2. 3068/2/2/2
Scara 1:500

LEGENDA:

- traseu culoar expropriere
- suprafata neafectata de traseul culoarului de expropriere S=256 mp
- suprafata afectata de traseul culoarului de expropriere S=544 mp
- geometrie Imobila eTerra



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, CF 51660 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Modovan Danut Ovidiu și soția Modovan Monica
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren neamenajat, acoperit cu iarbă uscată.

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri**Comparabila 1: 110 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimățului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotată similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat: 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ

**Dana serban**

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

**Bistrița,**
Bistrița-Nasaud**Teren intravilan****10 500 €**

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

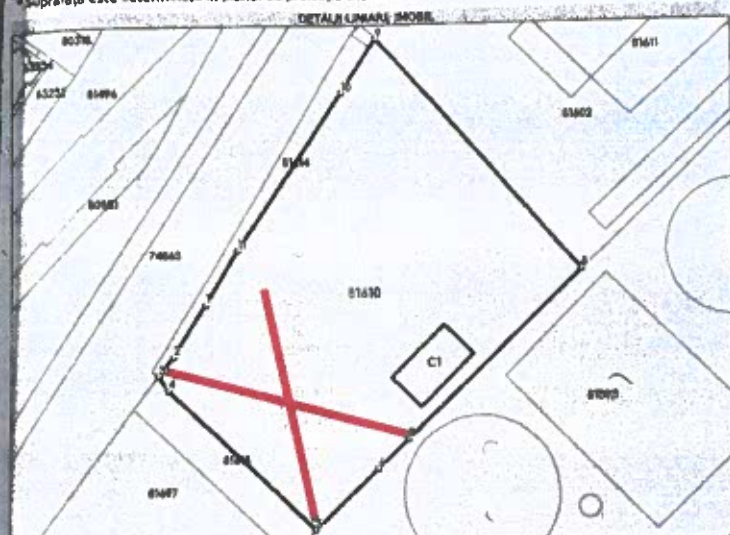
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.

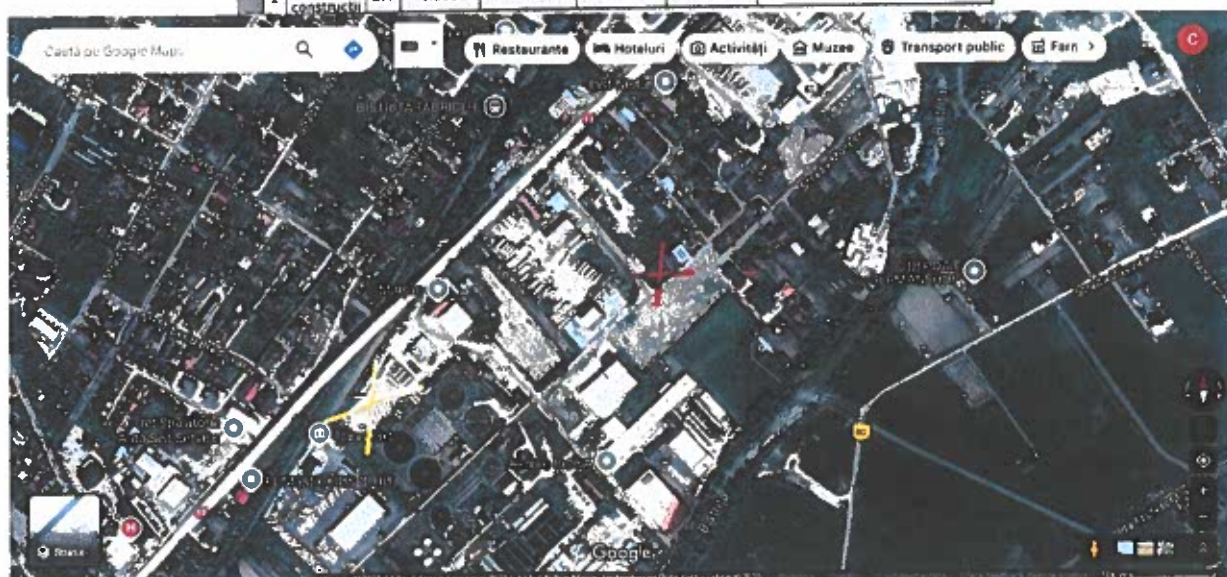


Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
81610	6.583	Imobil înscris în CF sporadic 54726. Diferența de suprafață se regăsește la ID 108472 sector 124 CO
Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.		



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	6.583	-	-	-	Curte și fațadă. Sector 124, ID 108470



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-IDAgr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

florin burnar [Aveți toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Năsăud](#) > [Bistrița](#) > [Teren zona Vama 2350 mp regim de înălțime D+P+4ET+ER](#)



Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

+40

[Am nevoie de mai multe info](#)

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

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

329 000 €

[Bistrița, Bistrița-Năsăud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

- suprafata de 2350 mp.(23.5ari)
- toate utilitatile la limita terenului
- certificat de urbanism
- imprejmuit
- zona mixta M2 !! (hale, blocuri locuinte colective regim de inaltime D+P+4E+ER cu un POT de 60% si un CUT 2.5)
- fara sarcini

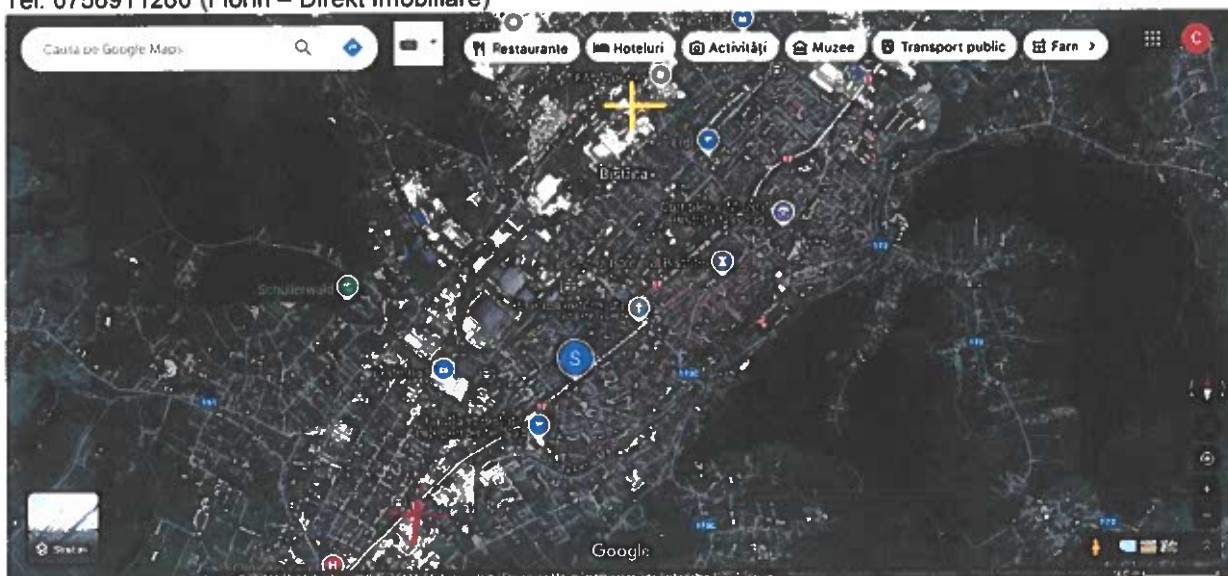
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltime-d-p-4et-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



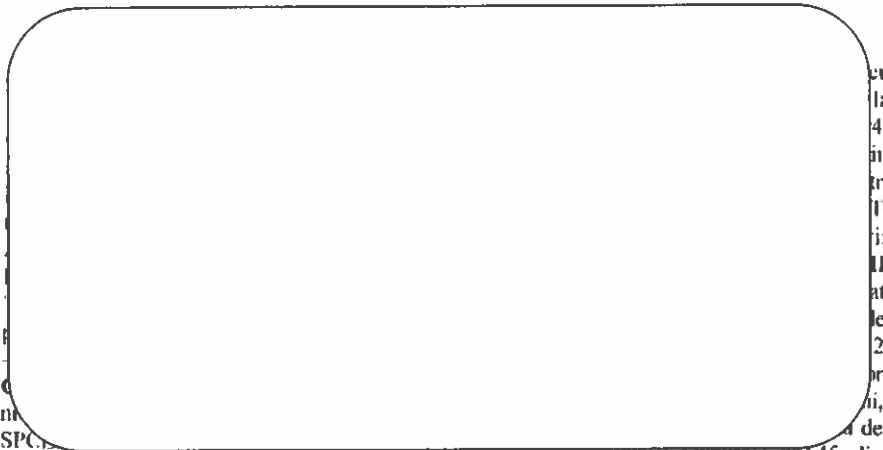


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 13223/07.01.2014
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363.405.033
Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut reductarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

----1. Vânzătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare țevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeci miidouă sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în C.I. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. ----
----Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. ----
----Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vânzătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu am niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură.





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
 Licența de funcționare nr. 3/223/07.01.2014
 Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363 405.033
 Email: dragut.maximilian@gmail.com



----Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligațională ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / intabularea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrișul cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița, nu sunt intabulate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătoarea nemaiavănd niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că aceasă împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.-----

-----Totodată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestațiilor notariale.

----Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din CF.nr.67335 Bistrița conștând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud. -----

----În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuială și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / intabularea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să încheie prezentul act în aceste condiții. -----

-----2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița. -----

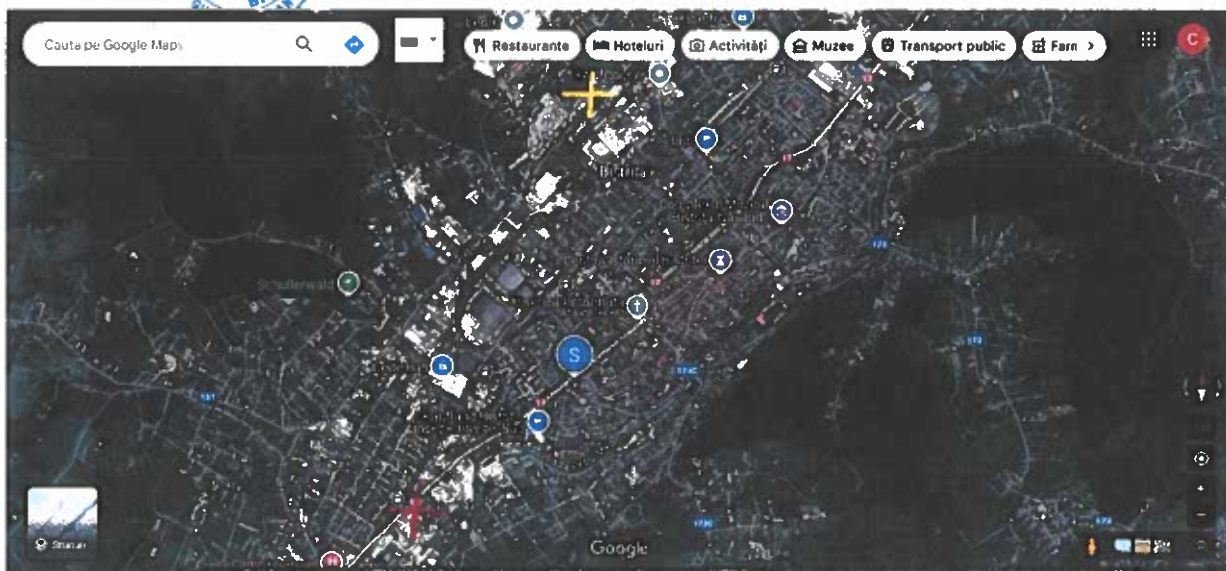
-----3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița - Direcția Economică-Venturi. -----

-----Vânzătoare prin reprezentant legal declară că imobilul descris mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini. -----

-----4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patrumilioaneșecuteșecizecișisase mii unușutălei), preț care se va achita astfel: -----

-----suma de 166.100 RON (unasutășisecizecișisase mii unușutălei) s-a achitat vânzătorului, prin încheierea bancară, conform OP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act, iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patrumilioaneșecuteșecizecișisase mii)

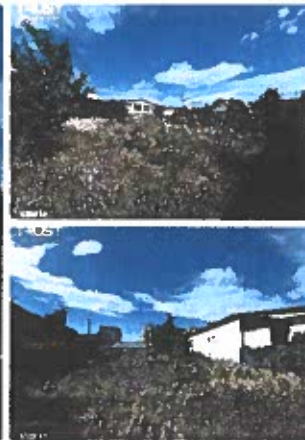
2



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, comercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud

Teren de vânzare1789m²

Simioanca Valentin

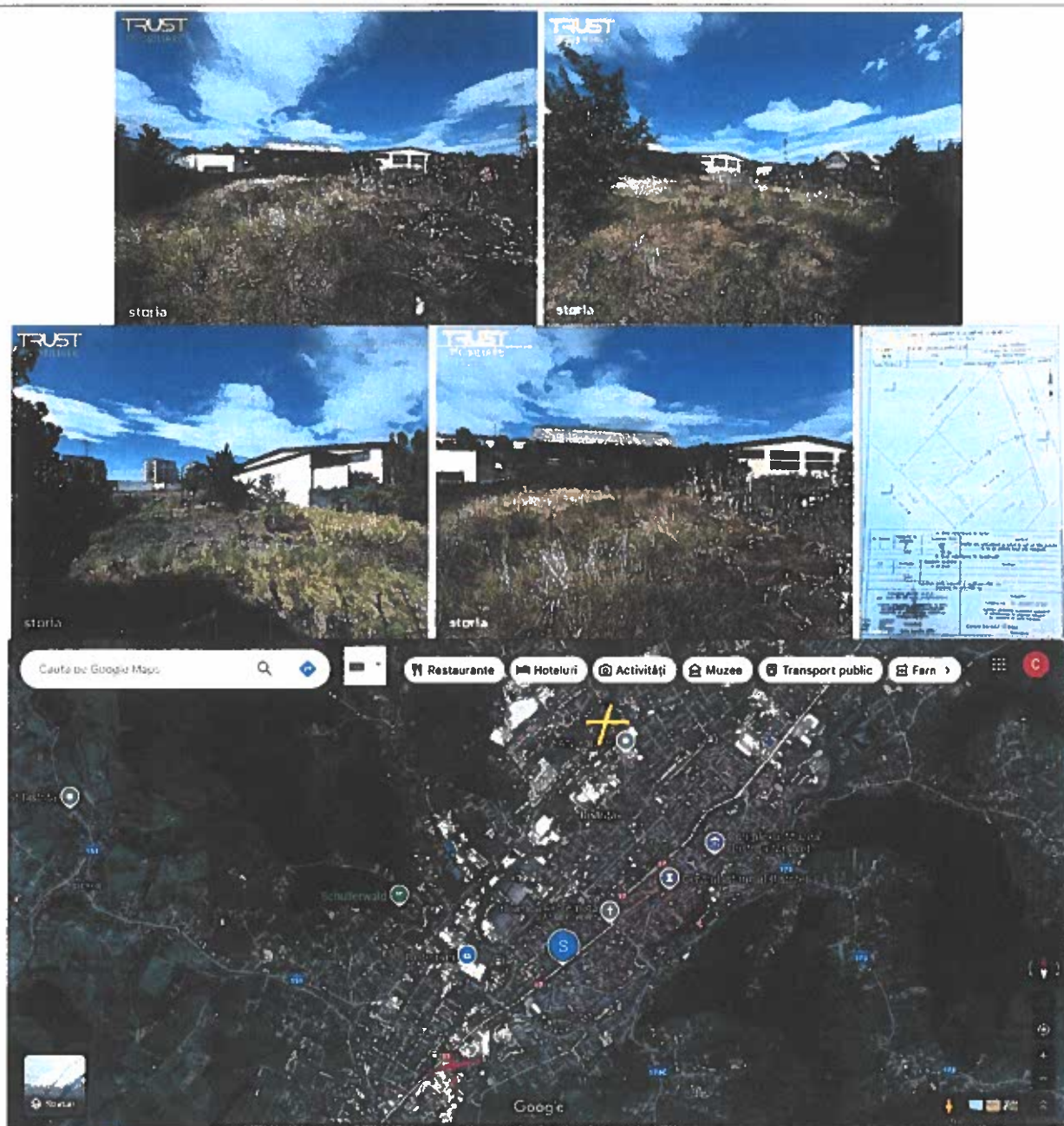
Trusi Imobiliare

0743 757 159

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m ²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ_*_gs*MQ_&qclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7109 159

Alte oferte terenuri

Oferta 5: 104,17 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ

BLITZ Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren intravilan 2400 mp zona Centurii



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii

📍 Bistrița, Bistrița-Nasaud

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă

2.400 m²

🔍 Tip teren

de construit

Locație

[Cere informații](#)

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

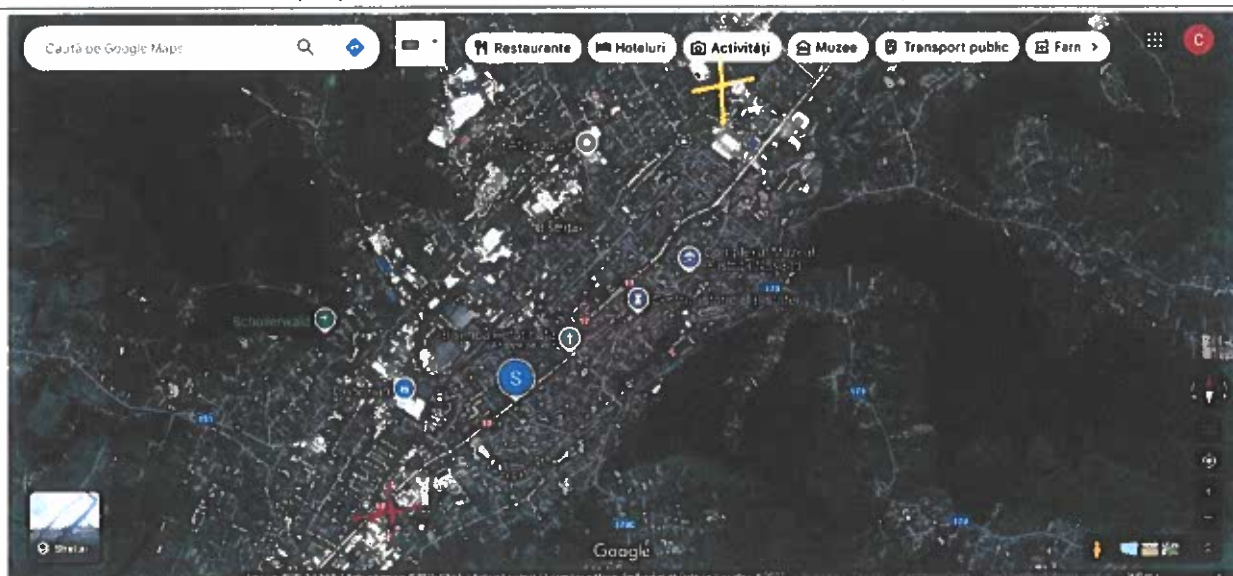
agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ari pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Inapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

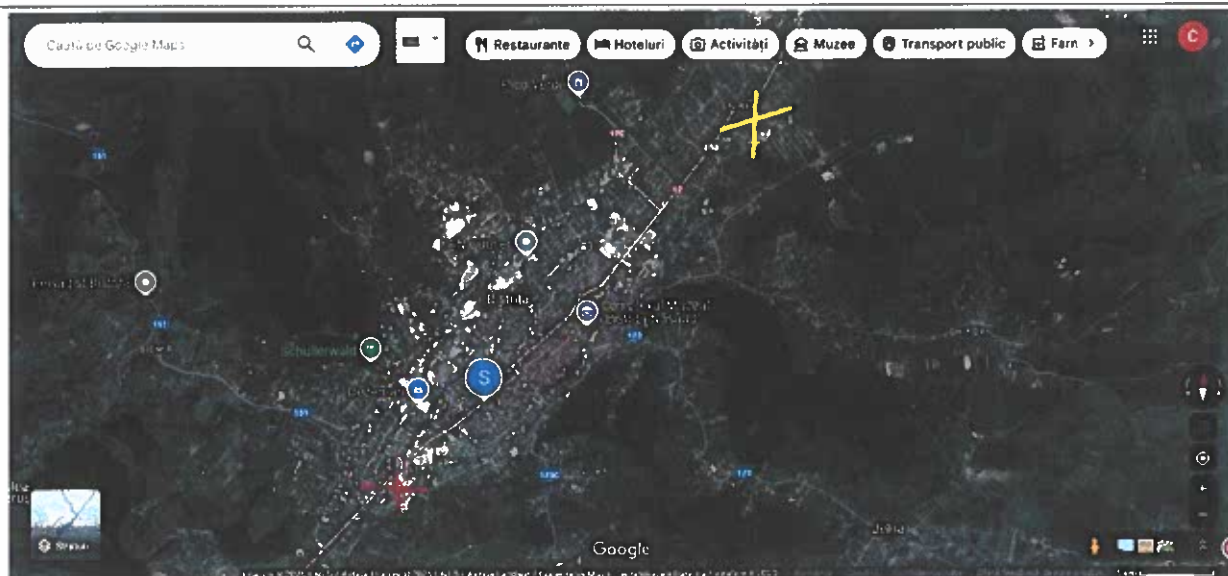
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar

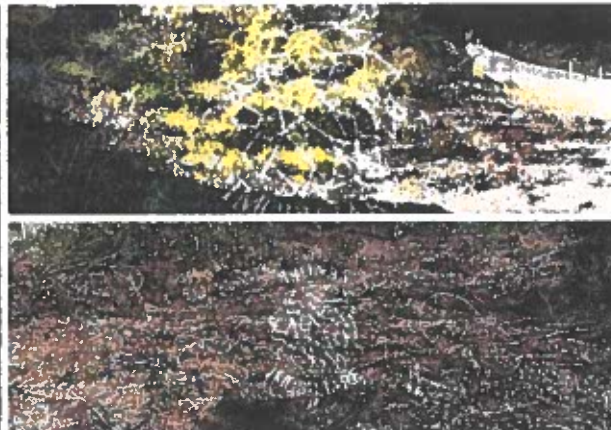




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala-Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrița, Bistrița-Nasaud

Teren de vânzare

1000m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

[Vezi informații](#)

Suprafață utilă:

1000 m²

Dimensiuni:

[Vezi informații](#)

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

[Vezi informații](#)

Media:

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

Tip vânzător:

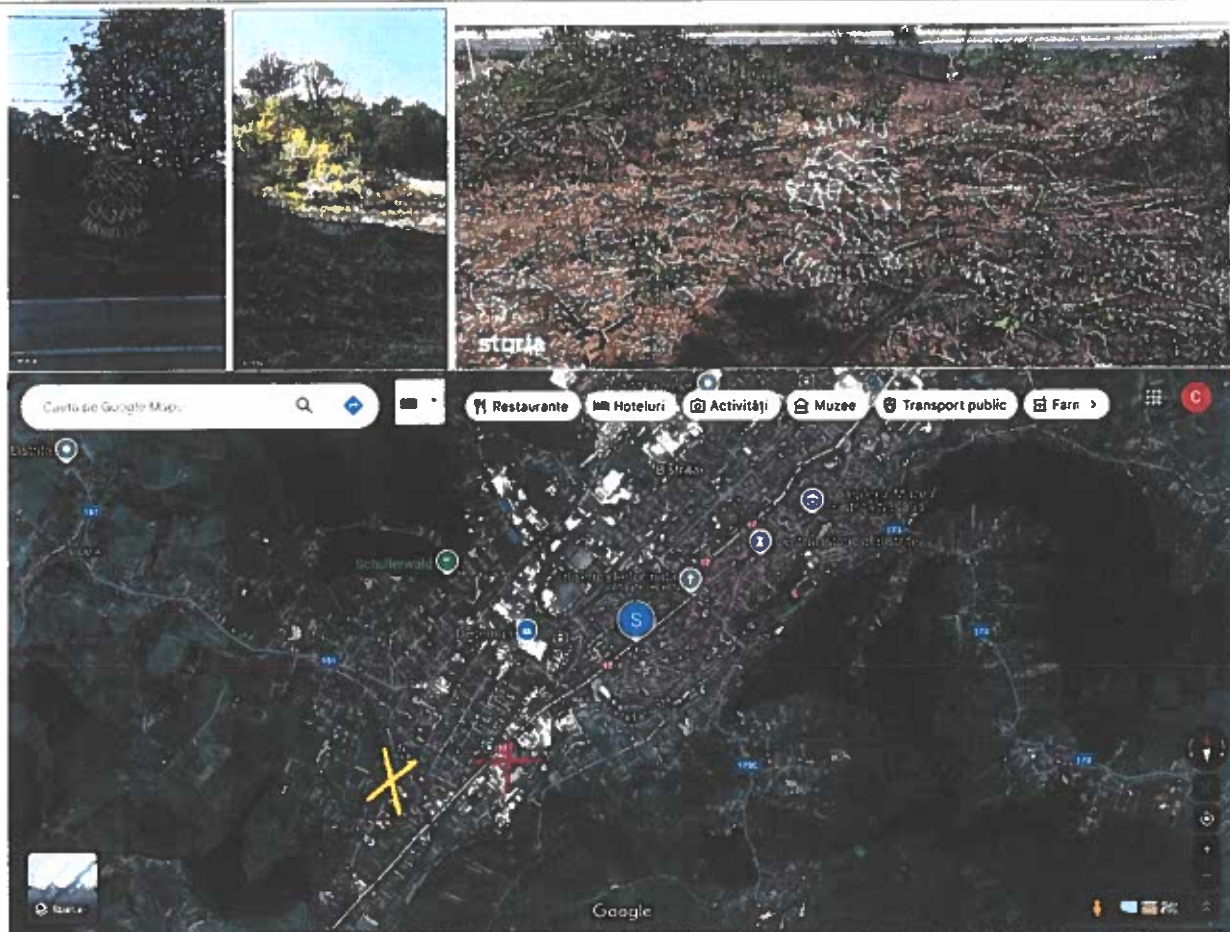
agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitiei, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.335 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Simpozionului, TP 8600/1996, tarla 112, parcela 10, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.03.2025

Ref. 21/07.03.2025

Data raportului: 07.03.2025

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. 0740/6869107, e-mail: locristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 1.335 mp” situată în mun. Bistrița, str. Simpozionului, TP 8600/1996, tarla 112, parcela 10, Jud. Bistrița-Năsăud.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 08.02.2025 și 06.03.2025.

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 EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (07.03.2025), a fost estimată ca fiind:

107 euro/mp, echivalent 532,39 lei/mp

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE	2
Sinteza raportului	4
Certificare	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii	7
Baza evaluării	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze semnificative	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIETEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22
ANEXE	23

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.03.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 1.335 mp”, categoria de folosință arabil. La momentul inspecției terenul este utilizat ca spațiu de depozitare materiale de construcții.
	Proprietar/i Sângeorzan Pavel
	Adresa proprietății ▪ mun. Bistrița, str. Simpozionului, TP 8600/1996, tarla 112, parcela 10, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

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:

La momentul inspecției terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare este teren utilizat pentru depozitarea materialelor de construcții.

Ipoteze speciale:

- la determinarea valorii de piață a terenului subiect nu s-a luat în considerare valoarea împrejurii

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 1.335 mp, categoria de folosință arabil (conform înscrisurilor din actul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție), dispus pe str. Simpozionului.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure metode de evaluare, prezentată în acest raport, a rezultat următoarea valoare estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	107	532,39

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii despăgubirii în caz de expropriere a proprietății imobiliare, în opinia noastră, la data evaluării 07.03.2025 a fost estimată ca fiind:

107 EUR/mp (532,39 LEI/mp)

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 **07.03.2025 este 1€ = 4,9756 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. Afirmățiile 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 și 06.03.2025.
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, respectiv a unei părți din aceasta.

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare 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 în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 1.335 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Simpozionului, TP 8600/1996, tarla 112, parcela 10, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 1.335 mp, categoria de folosință arabil, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 1.335 mp, înscris în Titlu de proprietate 8600/1996, tarla 112, parcela 10, proprietar Sângeorzan Pavel.

La data evaluării terenul este utilizat ca spațiu de depozitare materiale de construcții.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.03.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: 1 €=4,9756 LEI.

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 08.02.2025 și 06.03.2025, în prezența reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.02.2025 – 07.03.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 08.02.2025 și 06.03.2025
- 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
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- o Contract de vânzare cumpărare;
- o Certificat de moștenitor nr. 92 din 5.11.1996
- o Plan de situație.

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- o La determinarea valorii de piață a terenului nu au fost luate în considerare amenajările existente pe teren, acesta a fost considerat liber de construcții.

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. Inspecția 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. Fișele de calcul sunt prezentate în corpul raportului în cadrul capitolului/subcapitolului destinat. Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață / mp a terenului subiect în urma reconcilierii rezultatelor. Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului și fotografiile ale proprietății subiect.

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 1.335 mp, având o deschidere de 53,36 m la str. Simpozionului și o deschidere de 24,83 m la str. Libertății.

Întrucât nu ne-a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism pentru terenul subiect, am utilizat informațiile despre urbanism disponibile pe site-ul Primăriei Bistrița și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, prelungit cu H.C.L. nr. nr. 184/2018 și H.C.L. nr. 207/2023, iar conform acestor documente terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 16-A1-subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală. Conform acestor înscrisuri terenul subiect are un regim de înălțime P+2E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=60\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,8$.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Simpozionului, fiind însă posibil și acces din str. Libertății.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Sângeorzan Pavel.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca spațiu de depozitare materiale de construcții, fiind îngrădit pe toate cele 4 laturi (zona afectată de o eventuală expropriere este îngrădită cu gard realizat din stâlpi din fier și panouri din plasă de fier).

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

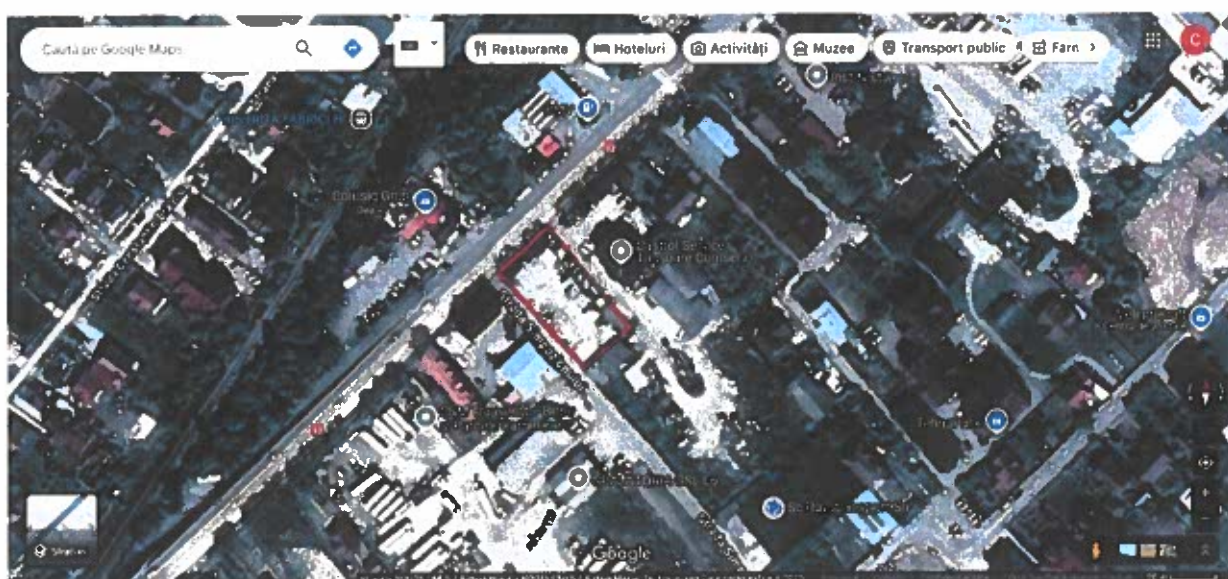
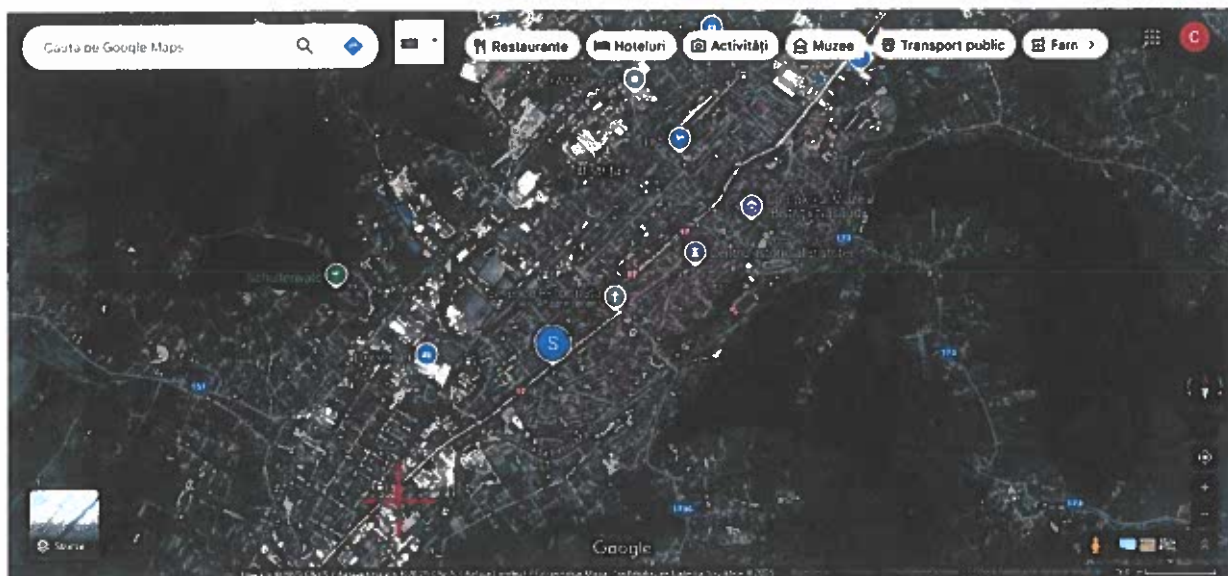
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Pasarelei de acces în oraș, cu acces din str. Simpozionului și a str. Libertății.

Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în principal din spații de producție/depozitare, existând însă și proprietăți cu destinație rezidențială în zonă.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Pasarela Nouă, strada Simpozionului (acces și din str. Libertății), în partea de vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă preponderent comercială/industrială, aici fiind amplasate în general construcții industriale și de servicii (service auto, spălătorii auto, hale de producție, etc.).</p> <p>În partea vestică și cea nordică a terenului se află drumuri asfaltate, în partea de est o construcție comercială, iar în partea de sud un teren cu o construcție de lemn, tip șopron.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind exploatat ca spațiu de depozitare materiale de construcții (cărămizi, polistiren, schele, etc.).</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Libertății, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers</p> <p>Artere secundare: - str. Simpozionului, drum asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>
Mijloace de transport	Autobuze: locale

Servicii și facilități publice	<p>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin Kaufland la aprox. 1000 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 350 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 400 m. Magazin Dedeman la 1,2 km pe str. Drumul Sigmirului.</p> <p>Unități medicale: la distanță mică. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 650 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 1,3 km pe str. Independenței.</p> <p>Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic Grigore Moisil se află la aprox. 1,8 km pe str. Rodnei. Școala Gimnazială nr. 5 se află la aprox. 1,2 km, pe str. Garoafei.</p> <p>Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 1,5 km de proprietate pe str. Independenței.</p> <p>Instituții guvernamentale: Inspectoratul Județean pt. Situații de Urgență la aprox. 1,1 km pe str. Valeriu Braniște.</p> <p>Sedii de bănci: la aprox. 1,5 km pe str. Independenței</p>
Teren și contaminări	<p>Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea în care se afla proprietatea de evaluat.</p> <p>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.</p>
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare industrială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată, amplasare bună, trafic pietonal și auto ridicat, dotări și rețele edilitare complete, ambient civilizat.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea:

- Sângeorzan Pavel

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, pentru dezvoltare industrială, situate în zona mediană/limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare mixtă, industrială/comercială. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

Oferta de proprietăți rezidențiale de tip teren intravilan, similare în caracteristici, este mică, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au achiziționat în anii '90 la preț foarte mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani. Multe dintre ofertele de vânzare sunt pe piață de mai mult de 12-18 luni, fără însă a le scădea prețul, semn că cei care le dețin nu sunt forțați să vândă cu orice preț și a faptului că sunt deasupra prețului pieței.

Pe piața imobiliară din oraș există un număr mic de terenuri dispuse în zona de centură și cea industrială a orașului aflate la vânzare, marea majoritate a terenurilor intravilane de pe piață având suprafețe de până în 3.000 mp. Există și terenuri cu dimensiuni mai mari de 3.000 mp, însă puține sunt oferite spre vânzare, mulți dintre proprietari așteptând apariția unor cumpărători cu putere mare financiară pentru a vinde (retaileri mari, societăți comerciale mari).

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Analiza cererii

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Factori ce influențează cererea: populația din aria pieței (familii în vârstă, familii tinere), economia din zonă, veniturile populației.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și categoria de folosință a acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt mici/medii deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 1.000-3.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la societăți comerciale care doresc să își extindă afacerea prin construirea unor noi facilități (hale, sedii, etc.).

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea teren este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lui (firmele preferă în general să închirieze decât să construiască, pentru a avea flexibilitate în cazul în care evoluția economică necesită o relocare sau restrângere a activității).

Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este în continuare mai mic decât cel al ofertei, drept urmare avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Nivelul prețurilor

În urma analizei de piață, pentru terenuri intravilane cu caracteristici similare terenului subiect, am obținut următoarea plăajă de valori:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	3,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	110.0	99.0	0%	0%	99.0	72 - 113.6 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhYBv9.html
2	2,350	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	140.0	126.0	-10%	0%	113.4		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4ei-er-IDgdTV
3	10,280	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	94.8	94.8	0%	0%	94.8		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centuri-IDz7i
4	1,789	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/comercial	140.3	126.3	-10%	0%	113.6		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1v3lumh*_up*MQ_*_as*MQ_&gclid=Cj0KCQIAz6Q-BhCFARIsAQo2PxmPKQXXa2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_8B3U9j-Mh4NZ1jU-kuUaAkW6EA1w_wcB
5	2,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial/rezidențial	104.2	93.8	-5%	0%	89.1		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-06-ha-parcelabil-investitie-hala-zona-industrial-IDxYL5.html
6	3,000	intravilan	c.e., apă, gaz la limită, fără canalizare	industrial/rezidențial	85.0	76.5	15%	0%	88.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDxQdx.html
7	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	industrial	80.0	72.0	0%	0%	72.0		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-IDAZzg

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

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 Cadru 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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

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 sens am inclus o serie de 4 proprietăți 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 (mp)		1,335		3,000		2,350		10,280		1,789	
Element de comparatie Eur/mp				110.00		140.00		94.84		140.30	
Pret cerut				330,000		329,000		975,000		251,000	
Elemente de Comparatie				Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
				% €		% €		% €		% €	
Pret Cerut Eur/mp				110		140		95		140	
tranzactie / oferta				ofertă		ofertă		tranzactie		ofertă	
Ajustare pentru negociere				-10%		-11		0%		-10%	
Pret ajustat pentru negociere				99		126		95		126	
Corectii specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
Pret ajustat				99		126		95		126	
Restricții legale (aprox.)		POT max=60%; CUT max.=1.8		Similar		POTmax=60%; CUTmax.=2.5		Similar		Similar	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
Pret ajustat				99		113		95		126	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				99		113		95		126	
Conditii de vanzare		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				99		113		95		126	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				99		113		95		126	
Conditii de plata		7-Mar-2025		7-Mar-2025		7-Mar-2025		28-May-2024		7-Mar-2025	
Ajustare				0%		0.00		5%		4.74	
				99		113		100		126	
Pret ajustat pentru negociere				99		113		100		126	
Corectii specifice proprietatii											
Localizare		intravilan Mun. Bistrița, str. Simpozionului (colț cu str. Libertății), FN, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, zona Pasarele Nouă, str. Libertății, jud. BN		Mun. Bistrița, Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 56, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, str. Subcetate, jud. BN	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				99		102		100		114	
Acces		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				99		102		100		114	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Foarte Bună		Buna		Foarte Bună		Foarte Bună		Buna	
Ajustare				5%		4.95		0%		0.00	
				104		102		100		114	
Trafic in zona		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				104		102		100		114	
Poluare / poluare fonica in zona		medie		medie		medie		medie		medie	
Ajustare				0%		0.00		0%		0.00	
				104		102		100		114	
Pret ajustat pentru negociere				103.95		102.06		99.59		113.64	
Caracteristici fizice											
Dimensiune (arie teren)		1335		3,000		2350		10280		1789	
Ajustare				3%		3		2%		2	
				3%		3		18%		18	
Forma /deschidere		53.36 ml deschidere la o stradă, respectiv 24.83 la a doua, raport laturi aprox. 1/2.1		45 ml, raport laturi 1/1.48		50 ml deschidere, raport laturi 1/1		101.69 ml, raport laturi 1/2.4		36.2 ml, raport laturi 1/1.8	
Ajustare				0%		0		-5%		-5.0	
				0%		0		-5%		-5.0	
Inclinație		plan		plan		plan		plan		plan	
Ajustare				0%		0		0%		0	
				0%		0		0%		0	
Construcții neintabulate / demolabile fara		fără		fără		fara		fara		fara	
Ajustare				0%		0		0%		0	
				0%		0		0%		0	
Utilitati		curent electric, gaz metan, apă și canalizare la limita de proprietate		similar		similar		similar		similar	
Ajustare				0%		0		0%		0	
				0%		0		0%		0	
Atractivitate pe piata		mică		mică		mică		mică		mică	
Ajustare				0%		0		0%		0	
				0%		0		0%		0	
Pret ajustat pentru negociere				107.41		104.13		112.42		114.68	

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriși, cheltuieli), fara chiriși		fara chiriși		fara chiriși		fara chiriși		fara chiriși	
durata contractelor de inchiriere)									
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		107.41		104.13		112.42		114.68	
Utilizare / Urbanism industrial		industrial		industrial		industrial		industrial	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		107.41		104.13		112.42		114.68	
Componente non-Imobiliare (vad comercial)		fără		fara		fara		fara	
Ajustare finisaje / suprafața desfășurată		0 E/mp		0E/mp		0E/mp		0E/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		107.41		104.13		112.42		114.68	
		107.41		104.13		112.42		114.68	
Ajustare totală netă absolută (€)			8		-22		18		-12
Ajustare totală netă procentuală (%)		8%		-17%		19%		-9%	
Ajustare totală brută absolută (€)			8.41		26.01		27.54		13.66
Ajustare totală brută procentuală (%)		8.50%		20.64%		29.03%		10.82%	
Numar corecții		2		3		3		2	
Comparabila aleasa 1									
8.50%									
107.41									
Valoarea propusa € 107.00 / mp @ 1335 mp = € 142,845 710,740 lei									
Curs BNR la data evaluării		4.9756							
Data		7-Mar-25							

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 4 pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă/mediană 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 3 fiind vorba de o tranzacție.
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 3 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabilele 2, aceasta având un regim urbanistic superior terenului subiect, permițând o dezvoltare superioară.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 3 întrucât a fost tranzacționată în urmă cu aprox. 1 an, ajustarea reprezentând tendința în creștere ușoară a terenurilor din zona mediană/limitrofă a orașului.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect
 - S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor 2 și 4 care sunt dispuse în zone cotate superior, cu posibilitate de dezvoltare superioară, zone mai dezvoltate și mai apropiate de centrul orașului.

- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au acces direct din drum asfaltat la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 care are o poziție inferioară, cu acces din drum cu sens unic, având o poziție inferioară față de terenul subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-500 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 4 care au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 3 deoarece are o deschidere superioară la drum, fiind astfel mai ușor de dezvoltat, spre deosebire de terenul subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chirii, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia 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	€ 142.845 (107 euro/mp)
FĂRĂ T.V.A.	RON 710.740 (532,39 lei/mp)
1 euro = 4.9756 lei	

Evaluarea terenului prin alte metode

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.

Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt foarte puține și au un grad de credibilitate extrem de scăzut, din acest motiv considerăm că nu poate fi aplicată o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect.

Metoda reziduală sau alocarea (metode pretabile în general a fi aplicate pentru terenurile intravilane) nu pot fi aplicate cu un grad rezonabil de credibilitate întrucât nu se cunosc informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți rezidențiale din zona terenului subiect, fapt care poate conduce la valori eronate ale proprietății imobiliare subiect.

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €/mp	Valoare Lei/mp
1	Abordarea prin piață	107	532,39

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 aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 49 - 80 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului (preț/mp) fiind estimată la:

**107 EUR/mp (532,39 LEI/mp)
fără T.V.A.**





ANEXE

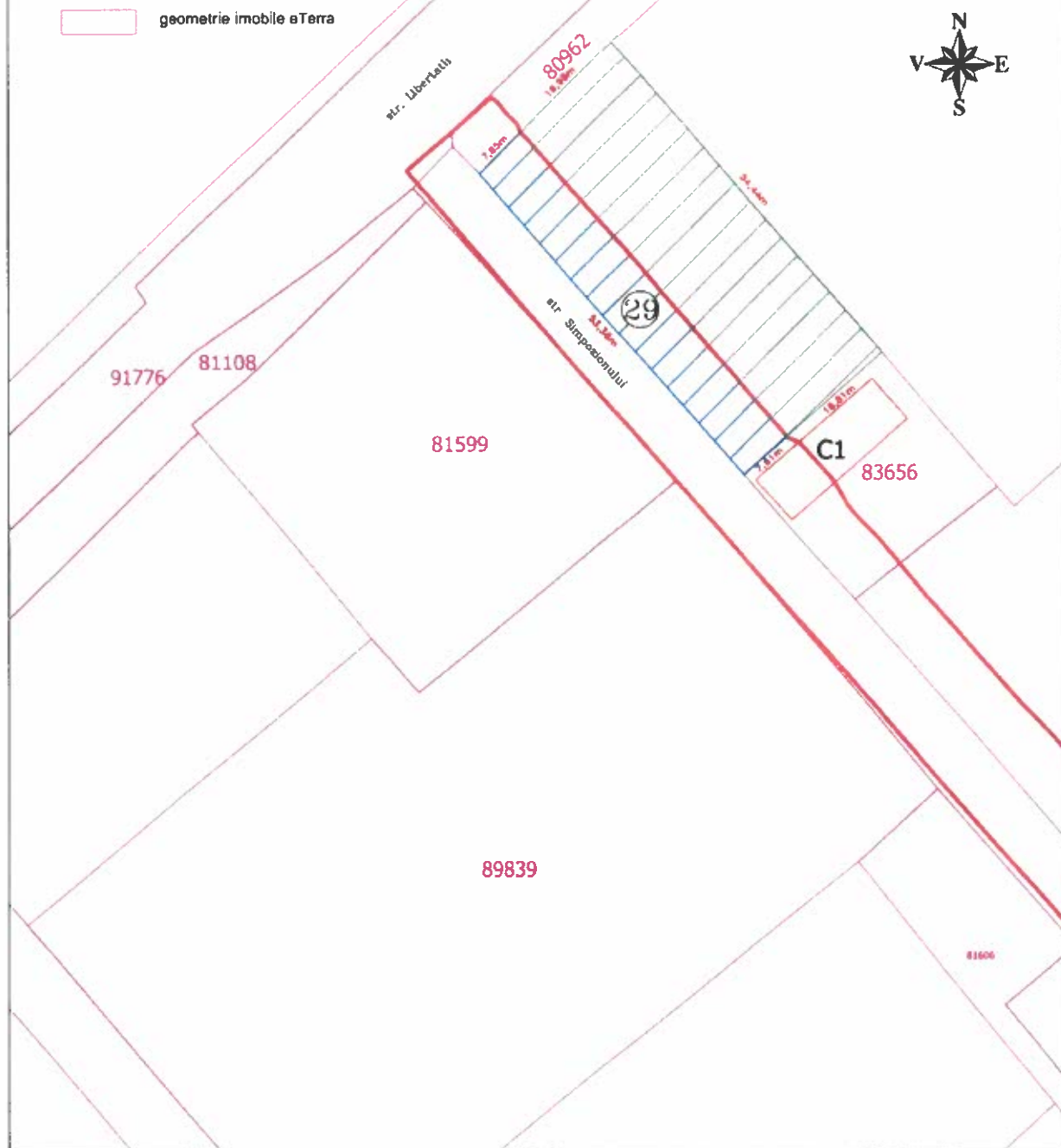
1. Contract de vânzare-cumpărare
2. Certificat de moștenitor
3. Plan de situație
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



PLAN DE SITUAȚIE
MUN. BISTRITA, STR. SIMPOZIONULUI
Titlu proprietate 8600/1996
Taria 112 parcela 10
Scara 1:500

LEGENDA:

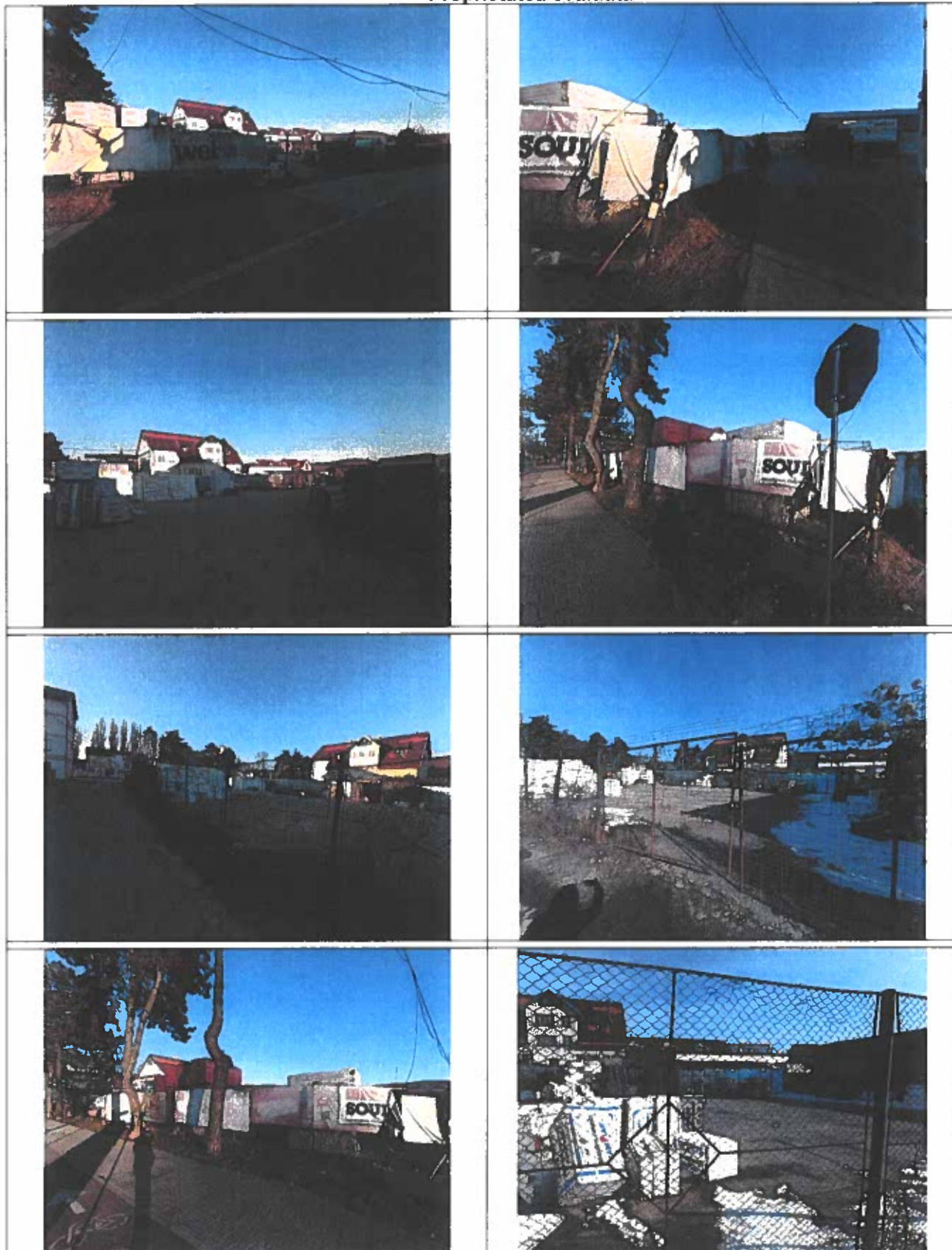
-  traseu culoar expropriere
-  suprafața neafectată de traseul culoarului de expropriere S=916 mp
-  suprafața afectată de traseul culoarului de expropriere S=419 mp
-  geometrie imobile aTerra



FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	06.03.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Simpozionului, FN, TP 8600/1996, Tarla 112, Parcela 10, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală/mediană
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	Sângeorzan Pavel
Dosar de cadastru	-
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Contract vânzare-cumpărare
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren amenajat cu pietriș și asfalt, utilizat ca spațiu de depozitare

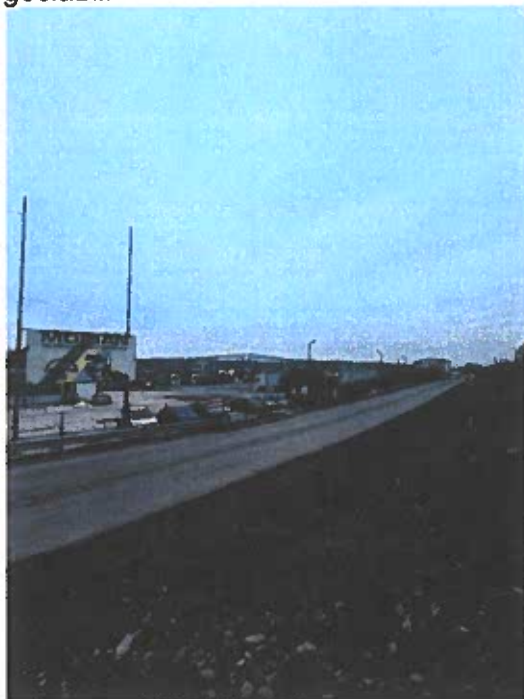
Proprietatea evaluată



Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 110 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Libertății/Crainimăului, în suprafață de 3.000 mp (se vinde o parte din parcela de 6.583 mp). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 45 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=50%; CUT max.=1.5). Preț solicitat 11.000 euro/ar, negociabil.



Postat 14 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



Dana serban

Pe OLX din mai 2018

Activ pe 03 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 240 8953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Bistrița,
Bistrita-Nasaud



Teren intravilan

10 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

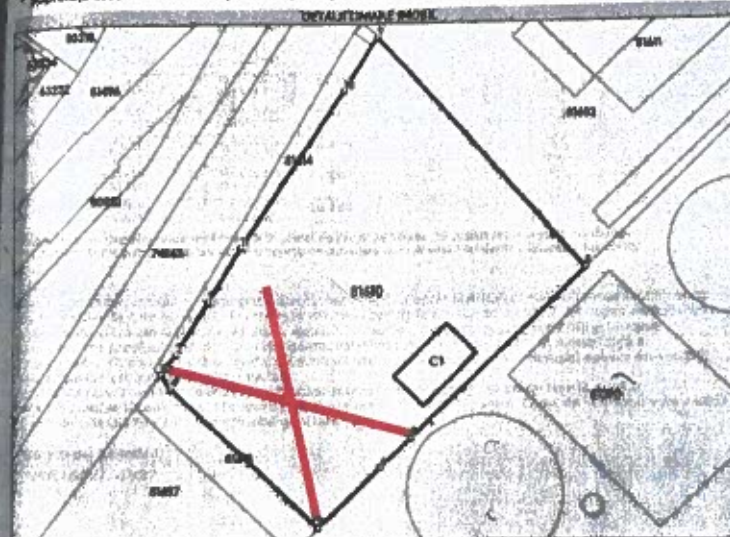
DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, langa pasarela MOISAN, in vecinatatea Transmixt, in jur de 3000 mp la pretul de 11.000 eur arul sau 110 eur mp. toate utilitatile sunt in zona. accesul se face prin drum asfaltat, paralel cu drumul principal.

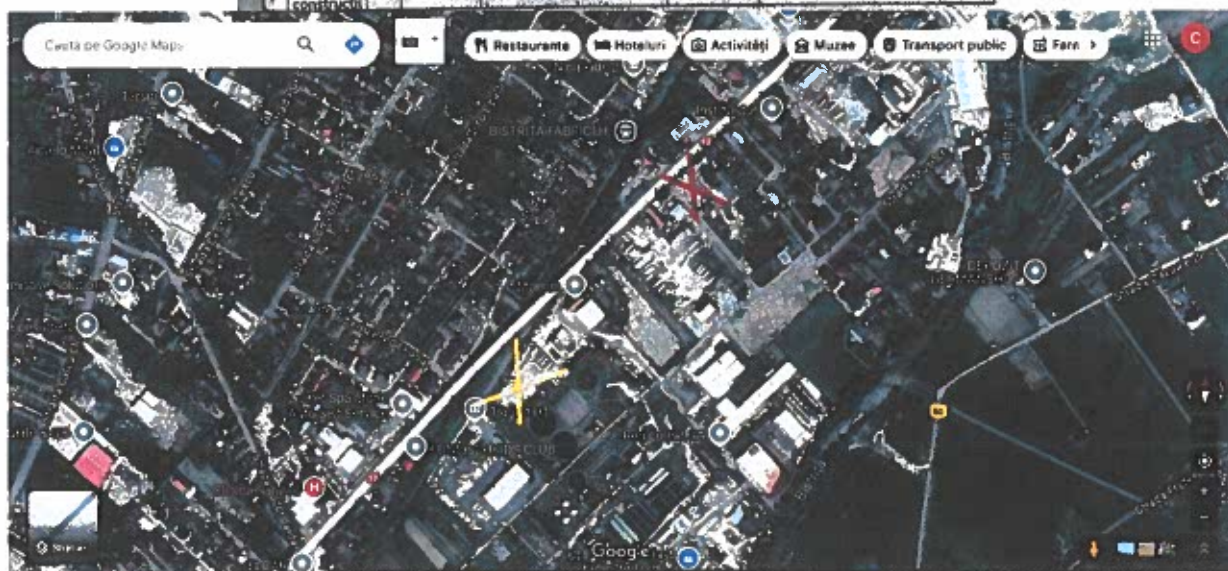


Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
81610	6.583	Imobil intravilan în CF apăsadic 58228; Distanța de suprafață 94 rapădăre la 10

Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.



Nr. Dt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcasă	Nr. topo	Observații / Referințe
81	curb constructiv	DA	6.583				Curte al fnyat, Sector 124, ID 108470



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-IDAgr2.html> Verificare comparabilă tel. 0732408953 (proprietar)

Comparabila 2: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal (Vamă), str. Zefirului, în suprafață de 2.350 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 50 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială (POT max=60%; CUT max.=2.5). Preț solicitat 140 euro/mp.

Florin burnar [Arată toate anunțurile](#)

[← înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren zona Vama 2350 mp regim de inaltime D+P+4ET+ER



Florin Burnar
Agentie
0756 911 260

+45

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

329 000 €

[Bistrița](#), [Bistrița-Nasaud](#)

140 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.350 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Direkt imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in zona Vama Bistrita

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

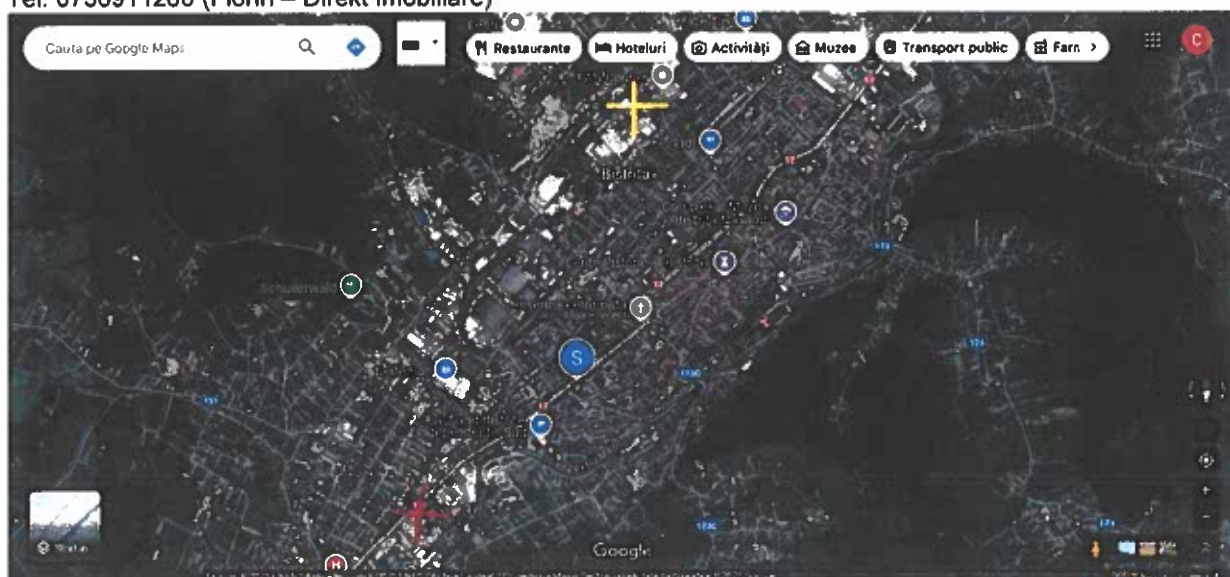
pret :14.000 euro/ar

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-vama-2350-mp-regim-de-inaltim-d-p-4et-cr-IDgdTV>
Tel: 0756911260 (Florin – Direkt Imobiliare)



Comparabila 3: 94,84 euro/mp

Teren intravilan tranzacționat în luna mai 2024 în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Drumul Cetății, nr. 56, în suprafață de 10.280 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 101,69 m la drum. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț tranzacție 975.000 euro.



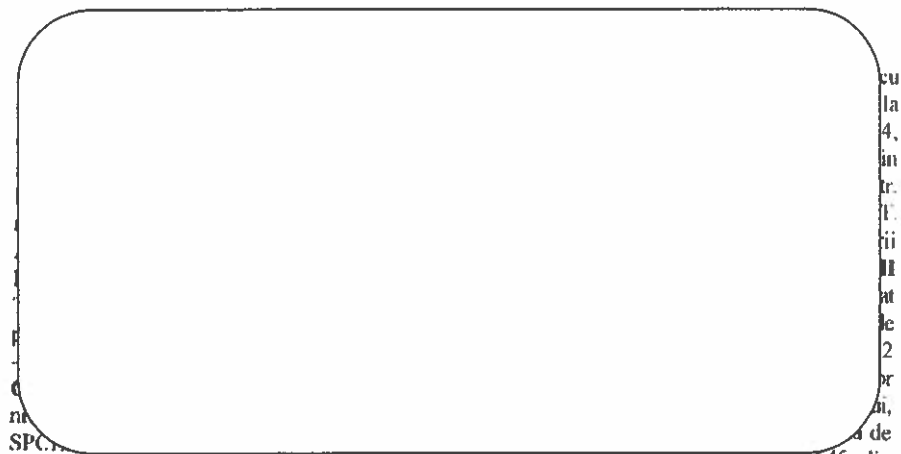


Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
 Licența de funcționare nr. 1/3223/07.01.2014
 Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363.405.033
 Email: dragut.maximilian@gmail.com

DUPLICAT

"S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE



22.05.2024, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

-----1. Vândătoarea prin reprezentant legal, vând cumpărătoarei, prin reprezentant legal, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare șevi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zeciindouă sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit cu titlu de cumpărare, în baza actului notarial nr.1466 din 28.06.2012 emis de notar public Drăguț Maximilian-Iulius, întabulat în CF. cu încheierea nr.19827/29.06.2012, care nu a fost scos din circuitul civil. -----
 ---Prin prezenta nu se atestă dreptul de proprietate și nici existența altui drept real asupra construcțiilor existente și neîntabulate pe imobilul înscris în CF.nr.67335 Bistrița. -----
 ---Cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de existența fizică a unor construcții constând din: spațiu birouri și spațiu depozitare în suprafață totală de 236 m.p., fără fundație, înțelegând că în prețul de cumpărare al imobilului nu sunt incluse și construcțiile menționate anterior, existente în fapt, care au făcut obiectul unei tranzacții anterioare, iar vândătoarea, prin reprezentant legal, confirmă întru totul cele declarate de cumpărătoare mai sus, afirmând că nu am niciun fel de pretenții patrimoniale față de cumpărătoare, de nicio natură. -----





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iubus
 Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
 Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
 Tel: 0363.405.033
 Email: dragut.maximilian@gmail.com



----Deși aceste drepturi nu prezintă o natură reală, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, ci una exclusiv obligatorie ("de desocotire"), cumpărătoarea este îndrituită să întreprindă, pe cont propriu, toate formalitățile legale pentru demolarea / înlăturarea în viitor a acestor construcții, fără a putea solicita pretenții din partea vânzătoarei. De asemenea, subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declară că am luat cunoștință de starea tuturor construcțiilor ce constituie obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar împrejurarea că cele două construcții menționate existente pe imobilul înscris în Cf.nr.67335 Bistrița, nu sunt înlăturate, se datorează împrejurărilor socio-economice moștenite din perioada comunistă, pe care înțeleg să le dobândesc ca realitate faptică, vânzătoarea nemaiavând niciun fel de drepturi și pretenții asupra acestora. Mai declar că această împrejurare nu constituie un motiv determinat pentru perfectarea prezentului contract.-----
 ----Fotolată, noi părțile contractante asumăm faptul că aceste clădiri nu fac obiectul certificărilor și atestărilor notariale.-----

----Noi părțile contractante declarăm ca notarul public ne-a pus în vedere că obiect al contractului autentificat îl constituie în exclusivitate imobilul din Cf.nr.67335 Bistrița constând din Platformă depozitare (evi PVC (nr. cad. 67335-C1) cu rețea electrică și rețea de apă, împreună cu terenul aferent (nr. cad. 67335) teren curți-construcții în suprafață totală de 10.280 (zece mii două sute optzeci) metri pătrați, situat în municipiul Bistrița, Drumul Cetății, nr.56, județul Bistrița-Năsăud.-----

----În consecință, construcțiile dobândite "fără acte" nu fac obiectul transmiterii dreptului de proprietate și nici a altui drept real, acestea având o pură existență faptică. Prin urmare, cumpărătoarea, prin reprezentant legal, declară că am luat act de aceasta situație, pe care notarul mi-a explicat-o și pe care înțeleg să mi-o asum integral și exclusiv. Astfel, voi întreprinde pe cheltuiala și efortul meu propriu măsurile legale pentru demolarea / înlăturarea construcțiilor existente, asumându-mi deciziile autorităților publice competente și toate consecințele acestora, fără a revendica niciun fel de pretenții față de vânzătoare, indiferent de situație, înțelegând astfel să închei prezentul act în aceste condiții.-----

----2. Imobilul vândut este liber de orice sarcini, și cu toate taxele, impozitele și cheltuielile aferente achitate la zi și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 29345 din 27.05.2024 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, B.C.P.I. Bistrița.-----

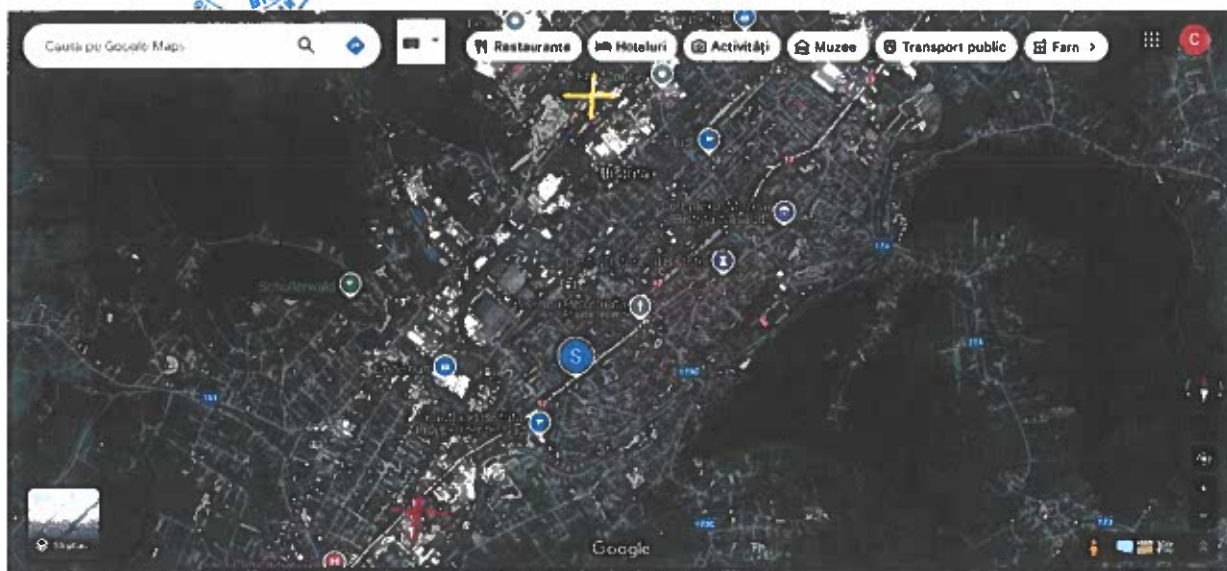
----3. Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 892 din 22.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Bistrița - Direcția Economică-Venituri.-----

----Vânzătoarea prin reprezentant legal declară că imobilul deșins mai sus se va preda în folosința cumpărătoarei, azi data semnării prezentului act, liber de orice sarcini.-----

----4. Prețul de vânzare este de 4.856.100 RON (patrumilioaneșecitecișase miișase suteșasezecișase lei), preț care se va achita astfel:-----

-----suma de 166.100 RON (unasutășecitecișase miișase suteșasezecișase lei) s-a achitat vânzătoarei, prin instrument bancar, conform OP nr. 941 din 22.05.2024, anterior semnării prezentului act. --
 iar restul de preț în sumă de 4.690.000 RON (patrumilioaneșecitecișase miișase suteșasezecișase lei)

2



Sursa: [plată](#) Verificare comparabilă tel: 0758086216

Comparabila 4: 140 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Subcetate (intersecția cu Drumul Cetății), în suprafață de 1.789 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plan. Terenul are un front de 36,2 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă, commercial/industrial. Preț solicitat 251.000 euro, negociabil.



Toate imaginile (7)

Teren intravilan zona centura, Subcetate

251 000 € 140 €/m²

Bistrița, Bistrița-Năsăud



Simioanca Valentin

Trust Imobiliare

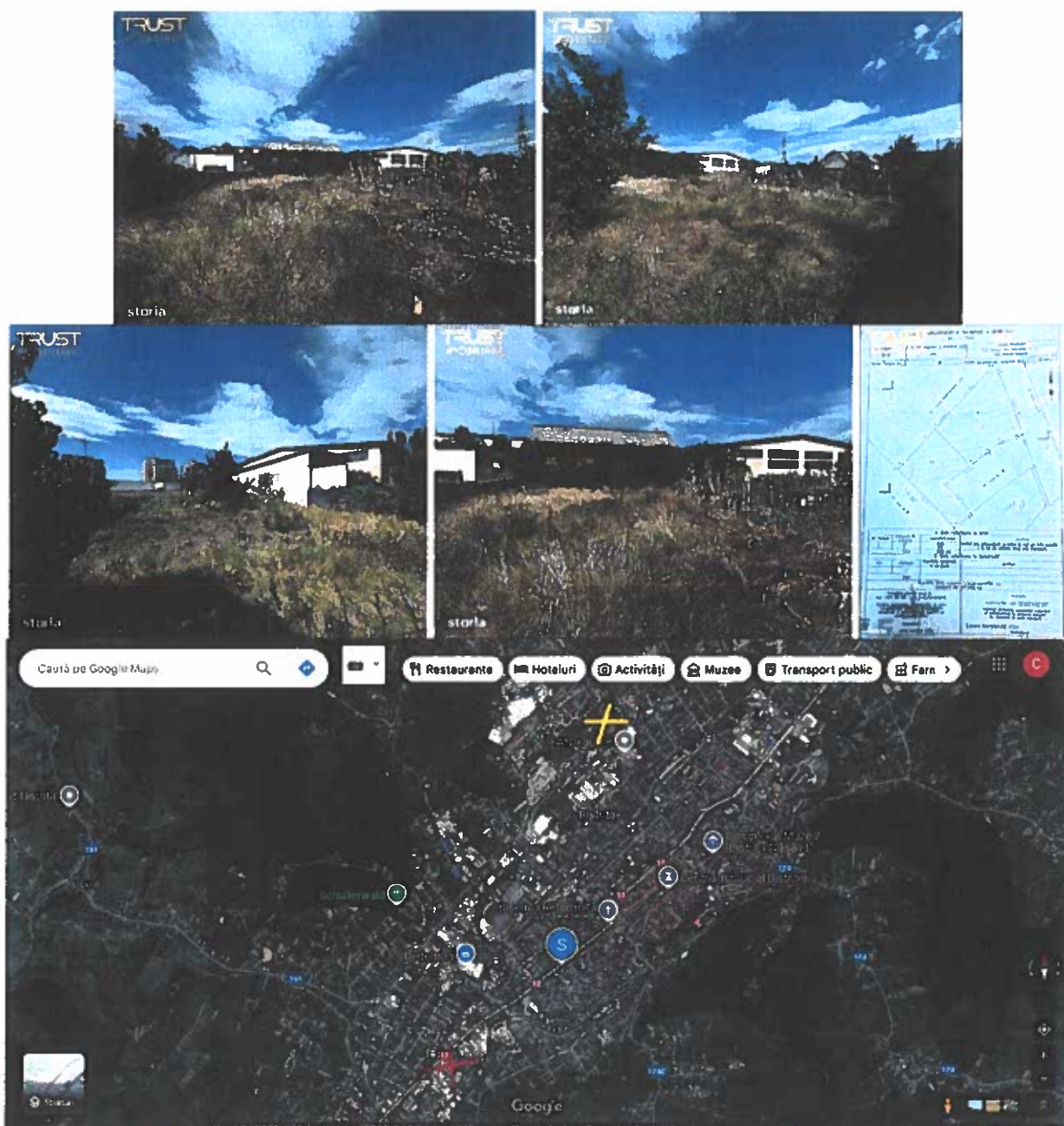
0743 757 199

Teren de vânzare1789m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1789 m ²
Dimensiuni:	deschideri 36, 10 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

TRUST IMOBILIARE va ofera vanzarea unui teren intravilan, situat în zona de centura, strada Subcetate. Suprafața terenului este de 1789 mp, avand deschidere pe doua fronturi: 36 ml spre strada Subcetate si 10 ml spre parcare Penny Market. Terenul are acces facil si este ideal pentru diverse proiecte imobiliare sau comerciale. Utilitati apa, canalizare, curent trifazic.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centura-subcetate-IDBqzG?_gl=1*1y3lumh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAz6q-BhCfARIsAOezPxmPKQXXx2K4RF0RcUFCYkwxjGWc1RCyb4_B38U9z-Mhj4NZ1jU-kuUaAkw6EALw_wcB Verificare comparabilă tel: 0743 7107 159

Alte oferte terenuri

Oferta 5: 104,17 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona LAMA, str. Bradului, în suprafață de 2.400 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 450 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 32,85 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 250.000 euro.

BLITZ

BLITZ

Arată toate anunțurile

← Inapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Teren intravilan 2400 mp zona Centurii



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 2400 mp, zona Centurii

250 000 €

Bistrița, Bistrița-Nasaud

104 €/m²

Prezentare generală

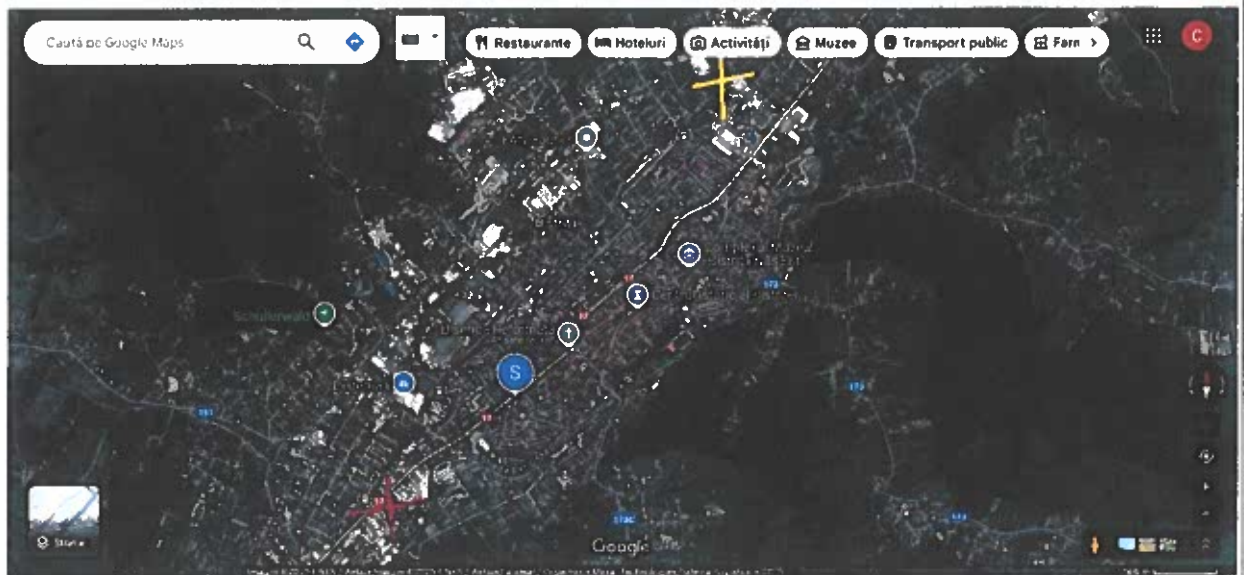
Suprafață utilă	2.400 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un teren excepțional de 24 de ani pe strada Bradului, cu o suprafață generoasă pentru construirea a mai multor case. În zona se regăsește accesul la toate utilitățile, iar accesul este foarte facil, strada pietruită în apropierea centurii.

În mediata apropiere se regăsesc centre comerciale.





Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-zona-centurii-IDzZ7i> Tel: 0763820859 (Darius-Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 85 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea, în suprafață de 3.000 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (250 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare la 50 m. Topografie: plană. Terenul are un front de 100 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotată inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/industrială. Preț solicitat 8.500 euro/ar, negociabil.

[← Înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea](#)


Cont Ioana Adelina
Agentie
0742 829 546

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Teren intravilan 3000 mp-toate utilitati-pretabil casa, hala-Unirea**8 500 €**
[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)
Prezentare generală

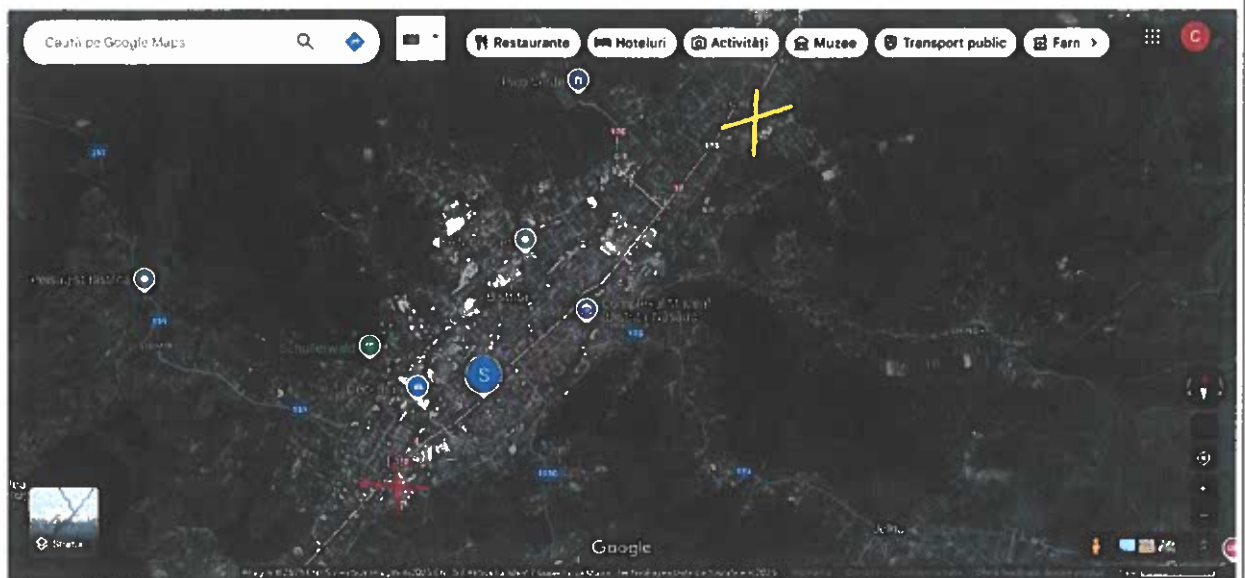
Suprafață utilă	3.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp situată în Unirea.

- pretabil pentru construcții case, individuale, duplex, hala etc.
- posibilitate de parcelare 2000 mp
- zona liniștită de case în plină dezvoltare
- teren intravilan
- front strada: 100 m
- utilități: apă, gaz, curent, canalizare
- acces auto
- prețul este 8500 euro/ar

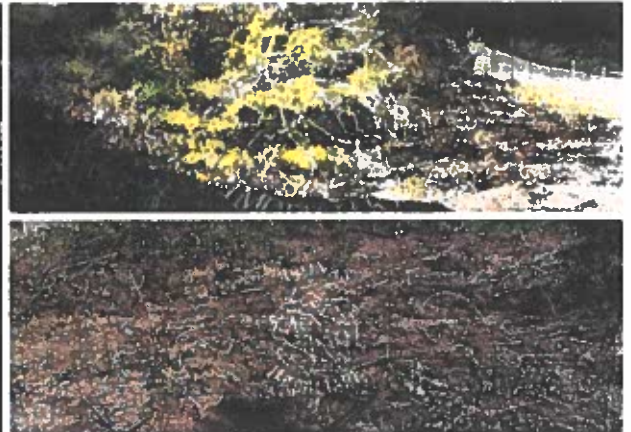




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-toate-utilitati-pretabil-casa-hala-unirea-IDz0dx.html> Verificare comparabila tel.: 0742 829 546

Oferta 7: 80 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, în suprafață de 1.000 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare industrială. Preț solicitat 8.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1000 mp-ideal afacere, investitie, hala - Zona Centura

8 200 € 8 €/m²

Bistrita, Bistrita-Masaud

Teren de vânzare

1000m²



Vlad Toma

Lionas Imobiliare

☎ 0745 642 044

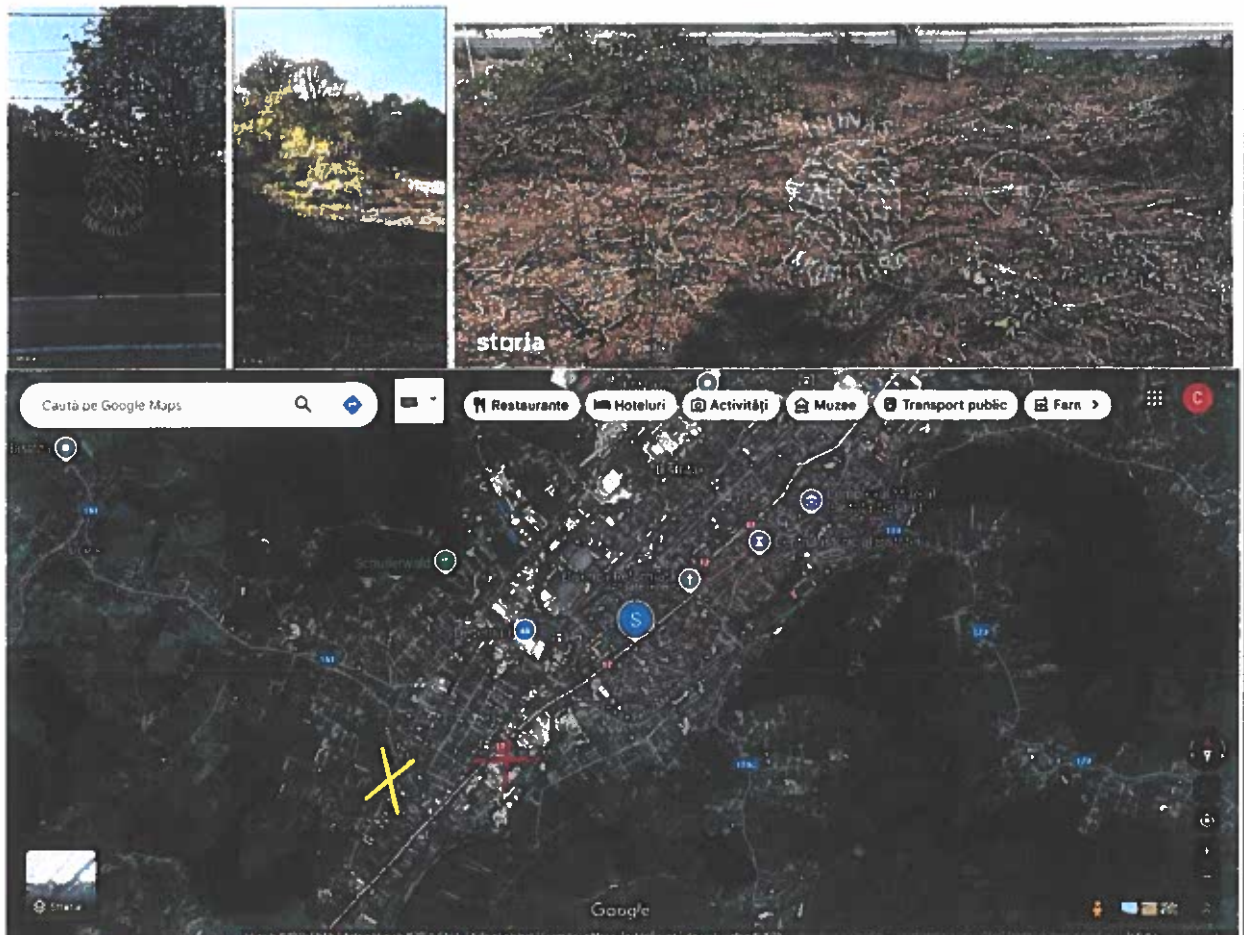
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1000 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in Zona Centura.

Pretabil pentru investitie, afaceri, constructie birou, hala, casa de locuit etc.

- pretul este 8200 euro/ar
- tip teren: livada
- front stradal 15 m
- deschidere la sosea de centura
- utilitatile la limita terenului: apa, canalizare, curent gaz
- teren partial imprejmuit



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-ideal-afacere-investitie-hala-zona-centura-DAZg> Verificare comparabila tel.: 0745 642 044



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan”

situat în localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.36, Municipiul -Bistrița-, jud. Bistrița-Năsăud.

identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917.



0 comanda\0 CF Final\23 CF 79917_1100.pdf

0 comanda\0 CU MUTH\MUTH\23 CF 79917 CU 383\cu 383.pdf

poze defalcate\23 CF 79917

Proprietar: Oșan Radu-Cornel și soția Oșan Cristina.

Solicitant RAPORT: -Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu-.

Destinatarul: Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Raport: 26E-25-23 / 07.03.2025

Comandă: Informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Către : Primăria Municipiului -Bistrița-.

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea menționată mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră și de către client, cât și date furnizate de piata de specifica și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedeste a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, anterior fructificării raportului de către părți, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, în suprafață de 1.100 mp conform acte identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curti construcții și arabil”.

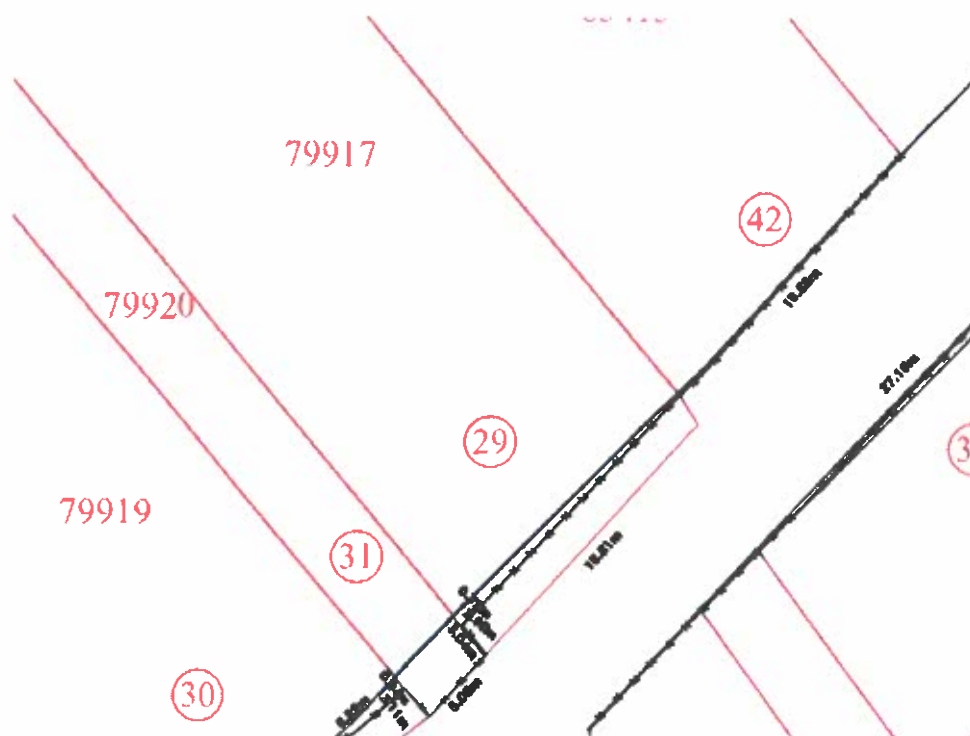
Teren construit S. construită la sol:29 mp; locuința în regim de înălțime S+P+M construcții de locuințe fără acte

2. **Teren intravilan, în suprafață de 50 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917- Bistrița -neidentificat cadastral distinct .**

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfârșit -2,9 ml și 0,75 m.fata de gardul existent.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluată doar suprafața de teren conform solicitării destinatarului.



1. Situat în Bistrița, CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 , județul Bistrița-Năsăud
↓ Cu deschidere de aprox 18,80 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

o Identificat prin

CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 .

Conform CF 79917 -Bistrița-, imobilul cu Top/Cad: 79917 are o suprafață de 1.100 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 1.100 mp .

CF Parte din CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 .

Conform declarațiilor solicitantului raportului are o suprafață de 50 mp - - -

Are categoria de folosință „Curți construcții” și este deținută în proprietate astfel :
Oșan Radu-Cornel și soția Oșan Cristina.

Conform CF avem:

CF 79917 -Bistrița- Top/Cad: 79917 , $S_{teren} = 1.100$ mp .

§ Amplasare intravilanul localitatii Bistrița§ Suprafața $S_{teren} = 1.100$ mp

§ Cu deschidere de aprox 18,80 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

§ Tip drum acces: pietruit. Accesul se realizează pietonal și rutier din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502). pe un drum pietruit.

§ Amplasamentul are formă- geometrie:neregulată. neregulată- aproximativ trapezoidală.

§ Inclinare-Planeitate: plat.

§ Alte observații. Vecinătăți:, imobile rezidențiale unifamiliale.

La nord-vest :-proprietate rezidențială

La vest :-proprietate rezidențială

La sud est :- strada Zăvoaie

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

La est :-teren liber:

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitatile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _racordat.

Are categoria de folosință " „Curți construcții și arabil”.-” și este deținută în proprietate astfel :
Oșan Radu-Cornel și soția Oșan Cristina --.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus enumerate pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras de Carte Funciară, prezentate și anexate, nu sunt înscrise sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut / integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren Intravilan, –Municipiul Bistrița—localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.36, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Conform CU 383 din 11.03.2025 avem:

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

645



1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil, teren arabil/curți construcții în suprafață de 1.100 mp, casă notată în cf (fără acte), situate în intravilanul municipiului Bistrita, proprietari Oșan Radu Cornel și Oșan Cristina, conform CF.nr.79917.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Observații:

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022

1.1.2 Inspectie limitata.

Inspectia a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta Societatea SC GRAND-CORA a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.
A se vedea capitolul inspectie limitată și ipoteze speciale.

Inspectia (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de 06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspectiei.

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspectie limitata-

Imposibilitatea inspectiei integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definire și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

- Presupunem ca identificarea faptică corespunde cu identificarea juridică sau(în cazul nostru) cu identificarea propusă în proiect și furnizată de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrita.
- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator
- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- ✍ Daca suprafața de teren expropriată este diferită decât cea prezentată în raport(dar nu esențial diferită) beneficiarul raportului de evaluare poate folosi rezultatul obținut(valoarea unitară) și recalcula valoarea despăgubirii.



1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piață estimată

CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917
 $S_{\text{teren}} = 1.100 \text{ mp}$

79.200 euro echivalent 394.068 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 50 mp- Teren -_Parte din CF 79917 -Bistrița-,
Top/Cad: 79917 - Bistrița.

Valoarea de piață 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 17.912 lei echivalent 3.600 euro la data evaluării

- o Curs valutar la 07.03.2025 – 1 Euro = 4,9756 Ron
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- o Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- o Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- o Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al utilizatorului unic.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Certificare raport nr. / din data 26E-25-23 / din anul 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schițele cadastrale, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se presupune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

GRAND-CORA și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

GRAND-CORA este membru corporativ autorizație 0376.

Evaluator autorizat EPI, EBM.
Muthi Adrian Gelu
Legitimație ANEVAR, 14473



Evaluator autorizat EPI
Muthi Camelia
Legitimație ANEVAR, 14474



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Evaluatorul: GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0376;

Evaluator autorizat, conform certificare;

- Evaluatorii au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- Speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști;

Independență:

- Evaluatorul desemnat și membrul corporativ nu au nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Municipiului -Bistrița-.

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară

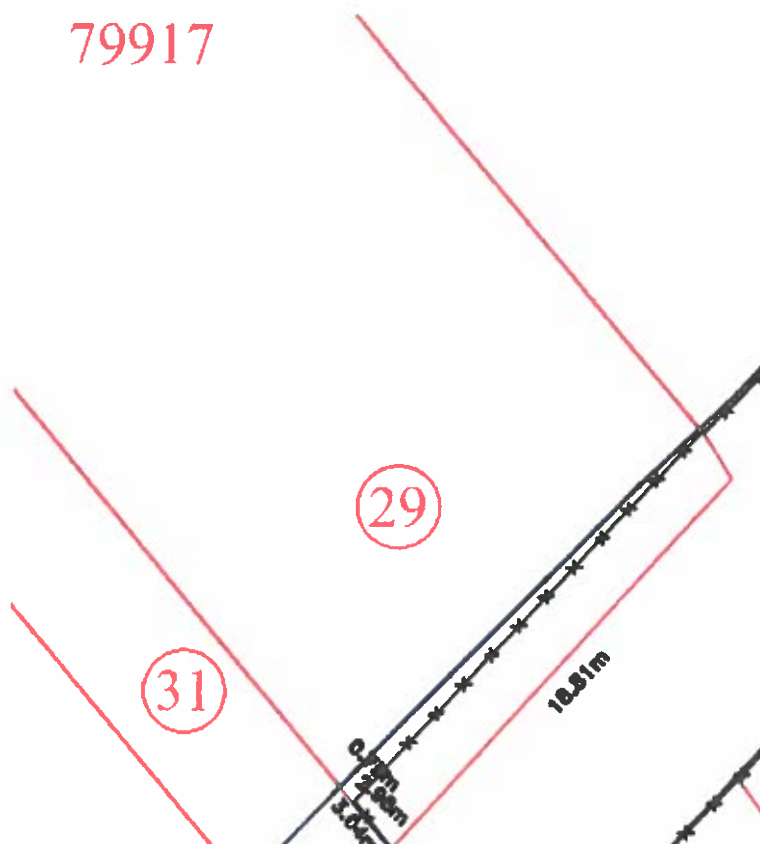
- Teren intravilan, în suprafață de 1.100 mp conform acte identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.
 - ✚ Cu deschidere de aprox 18,80 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).
- Teren intravilan „Curți construcții și arabil”, în suprafață de 50 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 - Bistrița.

Cu deschidere de aprox 18,80 ml și care afectează proprietatea pe o adâncime variabilă .

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfârșit -2,9 ml și 0,75 m.fata de gardul existent.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



Drept de proprietate evaluat:- drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în cote indivize a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

Nu am intrat în posesia:

- ✎ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✎ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✎ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.

651



Grand-Cora-Bistrița; Membru Corporativ ANEVAR.

- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Menționi:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Sarcini

Menționi referitoare la sarcini: fara sarcini.

Fară sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița – un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .

Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Lucrări în curs.

- Nu deținem informații în ceea ce privește proprietățile afectate_evaluate. Nu este cazul


Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valori", având următoarea definiție:

 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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Menționi:

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **07.03.2025 ;**

Diferențe semnificative între Data inspecției și Data evaluării

Nu este cazul, inspecția și data evaluării sunt apropiate.

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **07.03.2025**, care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Restricții documentare.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrita- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al suprafeței de teren expropriat.
- Nu am avut la dispoziție devize de lucrări din care să rezulte valoarea investițiilor afectate, realizate de proprietari, investiții care se referă la construcții edificate, rețele de utilități, vecinătăți afectate.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare).

Inspekția proprietății

Solicitantul raportului / rapoartelor de evaluare a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru / spre a-l însoți la inspekție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente sau prezentate.

Evaluatorul a beneficiat, de aportul solicitantului raportului de evaluare în acest sens care a delegat pentru inspekția proprietăților un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta

Acolo unde nu am avut acces evaluatorul a fost nevoit să apeleze la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .
A se vedea capitolul inspekție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspekție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspekția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.**

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspekției.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - ✓ Extras CF cu nr. cerere 13119 / 05.03.2025 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.
 - ✓ Certificat de urbanism nr 383 din data de 11.03.2025.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
 - ✓ Extras din ortofotoplan pentru fiecare proprietate.
- Alte documente
 - ✓ Documentație cadastrală întocmită de Direcția Patrimoniu care conține imobilele existente în eTerra, traseul / limita aproximativ al culoarului de expropriere, gardurile existente, construcțiile existente.

Documente/informații preluate din alte surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral(proprietățile cu coordonate STEREO 70
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de solicitantul raportului de evaluare;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - ✉ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro // Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale: // storia.ro publi24.ro homezz.ro topestate.ro
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - ✉ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Publicații și studii de specialitate
 - ✉ Revista „VALOAREA (.)” – publicație periodică ANEVAR // Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale // Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

- Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Compararea directă;

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptului de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agree de Solicitantul RAPORTULUI), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** S-a prezentat CU, Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință „Curți construcții și arabil”.
- **STUDII GEOTEHNICE** Nu este cazul;
- **UTILITĂȚI** Nu s-a prezentat;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltare viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI intravilan-„Curți construcții și arabil”, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Ipozeze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o Vezi sinteză

Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreeerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.8 Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102) // SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active -Bunuri imobile

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita, Membru Corporativ ANEVAR.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) // SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) // GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului.

Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al destinatarului unic.

2.9.1 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.10 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vânzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimiterea de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

1. Teren intravilan, în suprafață de 1.100 mp conform acte identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79917 Bistrița

Nr. cerere	19119
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare 100186905184	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIE, Nr. 36

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	79917	1.100	imobil inregistrat in CF sporadic 64409; CO

✓ Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35093 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 79917 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 106133.	A1
7913 / 08/02/2021		
Act Notarial nr. 255, din 03/02/2021 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OȘAN RADU-CORNEL, si sotia 2) OȘAN CRISTINA, bun comun	A1

✓ Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Situația juridică este completată și de CU.

✓ Certificat de urbanism nr 383 din data de 11.03.2025.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.

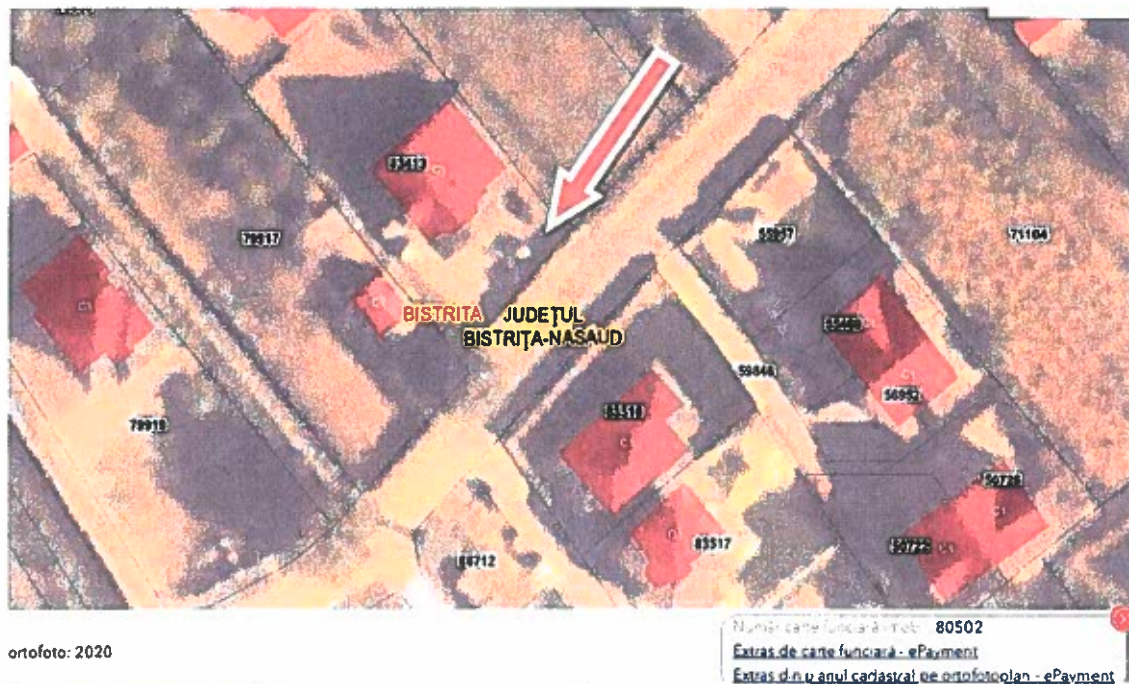


Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

3.1.2 Elemente suplimentare / complementare de identificare

Amplasament-imobil subiect CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.-

<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



https://www.google.com/maps/@47.1192994,24.4849839,515m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMwNC4wKXMDSoA5AFQAw%3D%3D



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

3.1.3 **Istoricul utilizării proprietății și utilizarea actuală.**

CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 1.100 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 1.100 mp identificat cu CF 79917 Top/Cad: 79917 înscris în CF -Bistrița-, județul Bistrița-Năsăud

- Teren intravilan, avand categoria de folosință „Curți construcții și arabil”. ; Terenul are o formă neregulată și o topografie plană..

Teren construit S. construita la sol:29 mp; locuinta in regim de inaltime S+P+M constructii de locuinte fara acte

La data inspectiei destinatia actuală „Curți construcții și arabil”. Teren liber .

Parte din CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 50 mp - - compus din:

Teren liber în suprafață de 50 mp- Teren - identificat cu CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 înscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- Teren intravilan, avand categoria de folosinta „Curți construcții și arabil”.; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală – teren „Curți construcții și arabil”.

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfârșit -2,9 ml și 0,75 m.fata de gardul existent.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluată doar suprafața de teren conform solicitării destinatarului.

3.1.4 **Descrierea zonei în care se află proprietatea.**

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”, este amplasat în loc. Bistrița în intravilanul localității cu front la strada strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).și se află la o distanță de aproximativ 600 ml de Judecatoria Bistrita și aproximativ 1.240 ml de centrul localității(Primăria Bistrița) - jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Bistrița,imobilul fiind situat cu front la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

- Zona beneficiază de echipari edilitare : apa, energie electrica, gaz și canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similara, terenuri libere- cu destinație similară. în imediata vecinatate se afla terenuri libere, terenuri construite, terenuri agricole „Curți construcții și arabil”.

3.1.5 **Acces auto / pietonal la amplasamentul (terenul) supus evaluării.**

Accesul pietonal și auto la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.
- Accesul la imobilul subiect se realizeaza din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) cu deschidere de aprox 18,80 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

Datele, informatiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului(terenului)

Nu este cazul .

3.1.7 Vecinătăți imediate.

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație „Curti construcții și arabil”. - în zonă mediană - zonă preponderent rezidențială :

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului / terenului.

Pentru CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curti construcții și arabil”. Teren construit.
Terenul este plan – pietruit de pământ fără denivelări, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentației cadastrale anexate).



2020

3.1.9 Utilități existente / locația lor / capacitate.

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am observat în cadrul inspecției ca utilitățile :

- rețeaua urbana de energie electrica existenta (racordat)
- rețeaua urbana de apa. existentă (la distanță) (racordat)
- rețeaua urbana de gaze : existenta (racordat).
- rețeaua urbana de canalizare : existenta (racordat).

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate _ racordat.

Parte din CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 50 mp -- compus din:

Teren liber în suprafață de 50 mp- Teren -parte din teren identificat cu CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917 înscris în CF

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

03/02



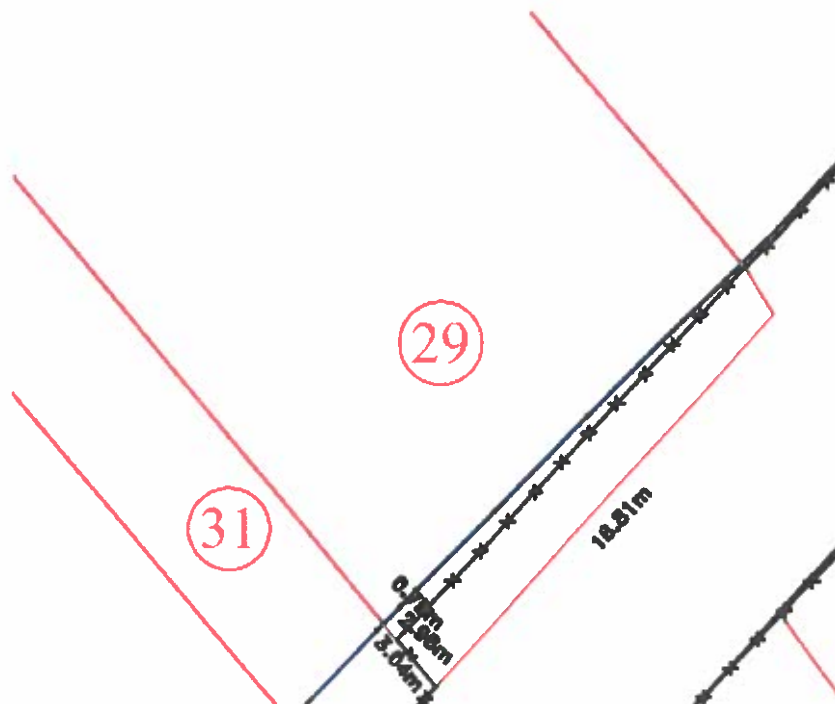
Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- o Teren intravilan, având categoria de folosință „Curti construcții și arabil”. Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspecției destinația actuală – teren „Curti construcții și arabil”.

Teren cu o formă aproximativ trapezoidală.



3.1.10 Utilități. Regim special

- Nu este cazul./ Nu deținem informații.

3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare

- Amenajare Strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) proiect

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) – DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Acest coridor de mobilitate urbană durabilă, de peste 19 kilometri, vine să interconecteze zonele funcționale de pe malul stâng al râului Bistrița cu DN 17 și cu zonele funcționale de pe malul drept. Intervențiile propuse au fost grupate în două etape de realizare, din rațiuni care țin de asigurarea finanțării.

De-a lungul traseului, în cadrul primei etape se va avea în vedere:

- cel puțin o nouă linie de transport public care să unească noua zonă de dezvoltare Zăvoaie, zona de promenadă Codrișor, noua zonă de dezvoltare Valea Ghinzii, zona Dealului Cocos și localitatea componentă Unirea;
- extinderea infrastructurii pietonale pe segmentul etapei I aferent noului coridor de mobilitate;
- extinderea infrastructurii cicliste pe segmentul etapei I aferent întregului coridor creat;
- relocarea/ modernizarea unei punți velo/ pietonale peste râul Bistrița care să unească zonele rezidențiale

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Independenței-Sud de zonele funcționale de pe traseul noului coridor de mobilitate;

- o nouă punte velo/pietonală care să unească Parcul "Regele Mihai I al României" de zona Codrișor;
- realizarea unei zone de promenadă de-a lungul râului Bistrita pe strada Codrișor, cu acces facil în Pădurea Codrișor,
- modernizarea podului peste râul Bistrita (în Unirea pe străzile Asfințitului – Aerodromului), pentru accesibilitatea benzii dedicate/prioritare transportului public, infrastructurii pietonale și cicliste;
- construcția unui nou pod în zona Zăvoaie pentru conectarea optimă a noii linii de transport public la Linia Verde;
- extinderea rețelei de iluminat public aferent infrastructurii pietonale și cicliste;
- pregătirea infrastructurii pentru amplasarea de noi stații de transport public pe traseul realizat.

Studiul de fezabilitate pentru Linia Albastră este aprobat și a fost depus, în luna aprilie 2024, pentru finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, domeniul Mobilitate urbană durabilă.

3.1.12 Autorizația de construire

- Nu este cazul

3.1.13 Certificat de urbanism

3.1.14 Am intrat în posesia unui certificat de urbanism .

Certificat de urbanism nr 383 din data de 11.03.2025



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Analiza pieței imobiliare

3.1.15 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren intravilan**, terenuri situate în localitatea -Bistrița- sau localități comparabile– județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ plan(vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole / neproductive similare ca și destinație.

3.1.16 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în scădere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții rare, în general pentru dezvoltarea unor imobile cu destinație comercială / prestări servicii iar cumpărătorii sunt predominant acei investitori care doresc dezvoltarea unei afaceri sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

3.1.17 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, sub medie datorită prețului relativ mare de vânzare pentru această zonă.

Astfel de terenuri sunt prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

3.1.18 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea.

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 55 – 85 eur/mp
 - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzare terenuri sunt reduse –
 - ele variază în general în intervalul 55-85 €/mp

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

665



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Încadrare conform URBANISM // Utilizări ADMISE

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren arab/curți construcții în suprafață de 1.100 mp, casă notată în cf (fără acte).

-destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.

-zona B de impozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.

-utilizări admise/~~utilizări~~ admise cu condiționări/~~utilizări~~ interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent ~~P U G~~ / (L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Limitări conform URBANISM

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P U G al municipiului Bistrița aprobat prin H C L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent

-reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%, CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri, amplasarea clădirilor față de aliniament min 6 00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 00 metri se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă, numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

-accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată

-în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.

-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentul certificat de urbanism.

-tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) –

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Alternative

Nu este cazul.

Concluzii subiect supus evaluării.

Concluzie:

- Teren intravilan, considerat liber, „Curți construcții și arabil”;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare „Curți construcții și arabil”.) de formă și vecinătăți.

Observații

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea ramașă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului.

Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă.**
- **Metode alternative**

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Particularități metodologie aplicată

În cazul nostru s-a aplicat:

- **Comparația directă.**



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.2.1 Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,

cu potențial

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt prezente pe piața,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității -Bistrița- și localități comparabile.

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

Comparabile utilizate.

Pentru CF 79917 Top/Cad: 79917 - „Curți construcții și arabil”.

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	TERENURI COMPARABILE			
1.100,0	Suprafața // mp	885	977	640	
18,807	front	14,00	25,00	18,00	
Preț(oferta/vânzare)(Eur/mp)					
Valoare teren	Valoare totală	€ 66.375	€ 58.900	€ 41.600	
Valoare teren euro/ mp		€ 75	€ 60	€ 65	
Condiții de piață-Data ofertei	mar 25	mar 25	mar 25	mar 25	
Tipul (oferta/tranzacție).	vânzare	oferta	oferta	oferta	
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Condiții de finanțare.	cash	similar	similar	similar	
Condiții de vânzare	normal	similar	construit	similar	
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan	Zavoae Intravilan strada Mainului	Zavoae Intravilan	Zavoae - strada Secundara	
Acces.		similar	similar	similar	
Forma / delimitare.					
Suprafața.	1.100,0	885,00	977,00	640,00	
Deschidere / Raportul laturilor.	3,11	4,52	1,56	1,98	
Topografie.	plan	plan	plan	plan	
Destinația(utilizarea terenului)/CMBU.	curt construcții	similar	similar	similar	
Utilitati.	utilitate zonei	similar	mai slab	similar	
Condiții speciale sau amenajari.	amenajari	da	da	da	

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.

608



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Vezi anexe

Grilă de calcul -comparație directă.

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE



ANEXA 1.1

Elemente de comparație	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect - Strada Zăvoale strada Dr.	Comparabila A- Zăvoale strada	Comparabila B- Strada Zăvoale	Comparabila C-Zona Zăvoale	
	Victor Babes (CF Cad 1)	Malinului			
1.100,0	Suprafata // mp	885	977	640	
18.807	front	14,00	25,00	18,00	
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)					
Valoarea teren	Valoarea totala	€ 66.375	€ 58.900	€ 41.600	
Valoarea teren eur/mp		€ 75	€ 60	€ 65	
Conditii de plata-Data ofertei	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 75,00	€ 60,29	€ 65,00	
Tipul (oferta/tranzactie).	vanzare	oferta	oferta	oferta	
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	
Valoarea ajustari %		-€ 3,75	-€ 3,01	-€ 3,25	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
-Pentru ajustările oferta vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. Estimăm plaja de negociere -5 --- -7 %					
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări;					
Conditii de finantare.	cash	similar	similar	similar	
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări;					
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar	
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări (informații curente);					
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan Intravilan	Zăvoale Intravilan- strada Malinului	Zăvoale Intravilan-	Zăvoale - strada Secundara	
Ajustare %		4%	30%	25%	
Valoarea ajustari		€ 2,85	€ 17,46	€ 15,44	
Pret corectat					
-Ajustările pentru localizare , au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustări negative / pozitive comparabilelor / comparabilei 1, 2, 3 deoarece sunt situate în zone cotate superior/inferior fata de proprietatea analizata;					
Acces.		similar	similar	similar	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Pret corectat					
Nu au fost necesare ajustări.					
Forma / delimitare.					
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Nu au fost necesare ajustări.					
Suprafata.	1.100,0	885,00	977,00	640,00	
Ajustare %		-1%	-1%	-3%	
Valoarea ajustari		-€ 0,77	-€ 0,35	-€ 2,13	
Pret corectat					
Caracteristici fizice - suprafata : s-au aplicat ajustări pozitive / negative comparabilelor 1, 2, 3 deoarece dețin suprafata mai mici man care unitar se tranzacționează la valori mai mari mici ;					
Deschidere / Raportul laturilor.	3,11	4,52	1,56	1,98	
Ajustare %		-2%	-4%	-4%	
Valoarea ajustari		-€ 1,43	-€ 2,29	-€ 2,47	
Pret corectat					
-Caracteristici fizice - front: ajustări minime datorita diferentelor obtinute intre comparabile la care raportul intre laturi si proprietatea analizata este usor superioara din acest punct de vedere.					

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Topografie.	plan	plan	plan	plan
Ajustare %				
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	-Caracteristici fizice - topografie : Topografie: suprafele de teren plane vv teren analizat usor inclinat plan. nu au fost necesare ajustări suprafața de teren este mărginită pe o latură de un canal de colectare a apelor pluviale- ajustari minimeale.			
Destinația(utilizarea terenului)/CMBU.	curti constructii	similar	similar	similar
Ajustare				
Valoarea ajustari %		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
	-Destinația nu au fost necesare ajustari			
Utilitati.	utilitățile zonei	similar	mai slab	similar
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustari				
Pret corectat				
	-Utilități. nu au fost necesare ajustari.			
Conditii speciale sau amenajari.	amenajat	da	da	da
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustari				
	-Nu au fost necesare ajustari.			
Pret corectat		€ 71,91	€ 72,09	€ 72,59
Total corectie bruta (%)		7%	35%	32%
Total corectie bruta (eur/mp)		5,04	20,11	20,04
Valoarea estimata(rotunjita)	Comp A	72,00	EURO/mp	4,9756
S teren parcela =	1.100,0	79.200 EUR	394.068 lei	Cuota BNR
	Lat/ mp	358 lei		07.03.2025
	50,0	3.600 EUR	17.912 lei	

Rezultat comparație directă:**Valoarea de piata estimată**CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917
S teren = 1.100 mp**79.200 euro echivalent 394.068 lei****72 euro/mp echivalent 358 lei/mp .**Teren intravilan, în suprafață de 50 mp- Teren -_Parte din CF 79917 -Bistrița-,
Top/Cad: 79917 - Bistrița.**Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp****Valoare teren expropriat = 17.912 lei echivalent 3.600 euro la data evaluării**Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIATĂ.

Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect

Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construit, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 79917 -Bistrița-, Top/Cad: 79917

S_{teren} = 1.100 mp

79.200 euro echivalent 394.068 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 50 mp- Teren -_Parte din CF 79917 -Bistrița-,
Top/Cad: 79917 - Bistrița.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 17.912 lei echivalent 3.600 euro la data evaluării

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

5.2 Documente justificative



6 CUPRINS

1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:	2
1.1.2	INSPECTIE LIMITATA.	5
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA.	5
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ:	7
	CERTIFICARE RAPORT NR. / DIN DATA 26E-25-23 / DIN ANUL 2025.	8
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.	9

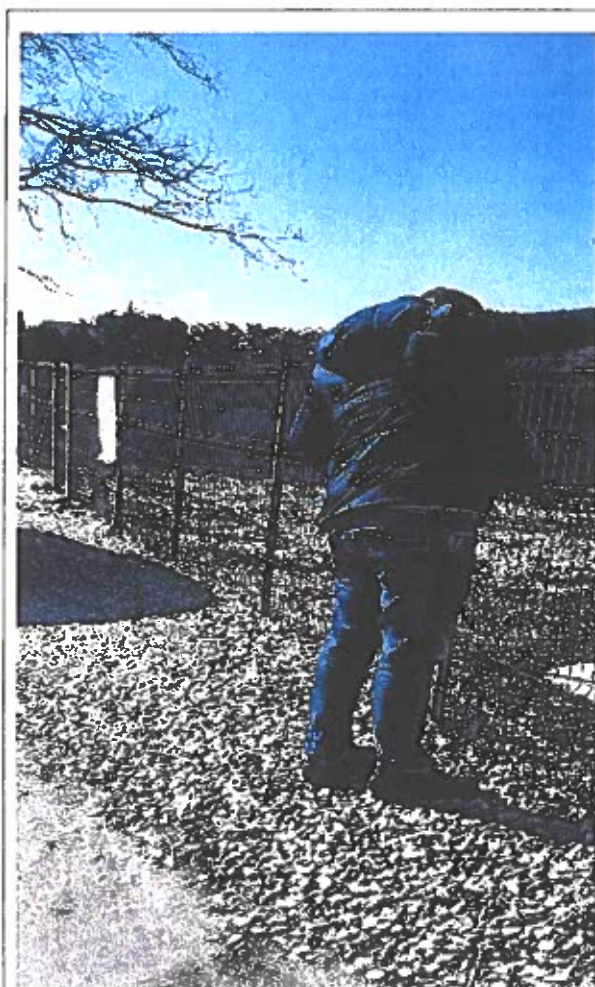
Datele, informatiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului
Martie 2025.



2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNATI	9
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	9
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	9
	IDENTIFICARE SUMARĂ	9
	SARGIN	11
	IDENTIFICARE ACTIV, IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	11
	Lucrări în curs	11
	ALTE PRECIZĂRI	11
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	11
	MODALITĂȚI DE PLATĂ	12
	MONEDA RAPORTULUI	12
	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	12
	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII	12
	DATA EMITERII RAPORTULUI	12
	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	12
	RESTRIȚII DOCUMENTARE	12
	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	13
	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	13
2.6	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	14
	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	14
	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN ALTE SURSE	14
2.7	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	14
	IPOTEZE GENERALE	14
	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	16
	Efectul IPOTEZELOR ADOPTATE	16
	VALABILITATEA RAPORTULUI	16
	FRUCTIFICARE VALORI	16
2.8	STANDARDE UTILIZATE	16
	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	16
	Menționare standarde particulare utilizate	16
2.9	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	17
	RESTRIȚII DE UTILIZARE	17
2.9.1	CLAUZA DE NEPUBLICARE	17
2.10	DESCRIEREA RAPORTULUI	17
3	PREZENTAREA DATELOR	18
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	18
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	18
3.1.2	ELEMENTE SUPLEMENTARE / COMPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	19
3.1.3	ISTORICUL UTILIZĂRII PROPRIETĂȚII ȘI UTILIZAREA ACTUALĂ	20
3.1.4	DESCRIEREA ZONELOR ÎN CARE SE AFLĂ PROPRIETATEA	20
3.1.5	ACCES AUTO / PIETONAL LA AMPLASAMENTUL (TERENUL) SUPUS EVALUĂRII	20
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI (TERENULUI)	21
3.1.7	VECINĂȚĂȚI IMEDIATE	21
3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI / TERENULUI	21
3.1.9	UTILITĂȚI EXISTENTE / LOCAȚIA LOR / CAPACITATE	21
3.1.10	UTILITĂȚI, REGIM SPECIAL	22
3.1.11	POTENȚIAL ȘI INTENȚIE DE DEZVOLTARE	22
3.1.12	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	23
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM	23
3.1.14	AM INTRAT ÎN POSESA UNUI CERTIFICAT DE URBANISM	23
	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	24
3.1.15	DETERMINAREA PIEȚEI SPECIFICE	24
3.1.16	ANALIZA CERERII PROBABILE	24
3.1.17	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	24
3.1.18	ECHILIBRUL PIEȚEI	24
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	24
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	24
	ELEMENTE TEORETICE	24
	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM / UTILIZĂRI ADMISE	25
	LIMITĂRI CONFORM URBANISM	25
	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE	25
	DEZVOLTARE INTENȚIONATĂ	25
	CONCLUZII SUBIECT SUPUS EVALUĂRII	26
	CONCORDANȚA CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ	26
4.2	EVALUAREA TERENULUI	26
	METODOLOGIE	26
	PARTICULARITĂȚI DE DEȚINERE TEREN	26
	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ	26
4.2.1	COMPARAȚIA DIRECTĂ	27
	ASPECTE TEORETICE	27
	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT	27
	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ	27
	COMPARABILE UTILIZATE	27
	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ	29
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	30
	REZULTATELE EVALUĂRII	30
	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANSAȚII	30
	CONCLUZIA VALORICĂ	30
5	ANEXE	30
5.1	FOTOGRAFII RELEVANTE	30
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	30
6	CUPRINS	30

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

Ev-25-1- Anexa.xxxx-





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79917 Bistrita

Nr. cerere 13119
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100186905184



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIE, Nr. 36

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79917	1.100	imobil inregistrat in CF sporadic 64409; CO

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35093 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 79917 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 106133.	A1
7913 / 08/02/2021		
Act Notarial nr. 255, din 03/02/2021 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) OȘAN RADU-CORNEL, si sotia		
2) OȘAN CRISTINA, bun comun		

C. Partea III. SARCINI .

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

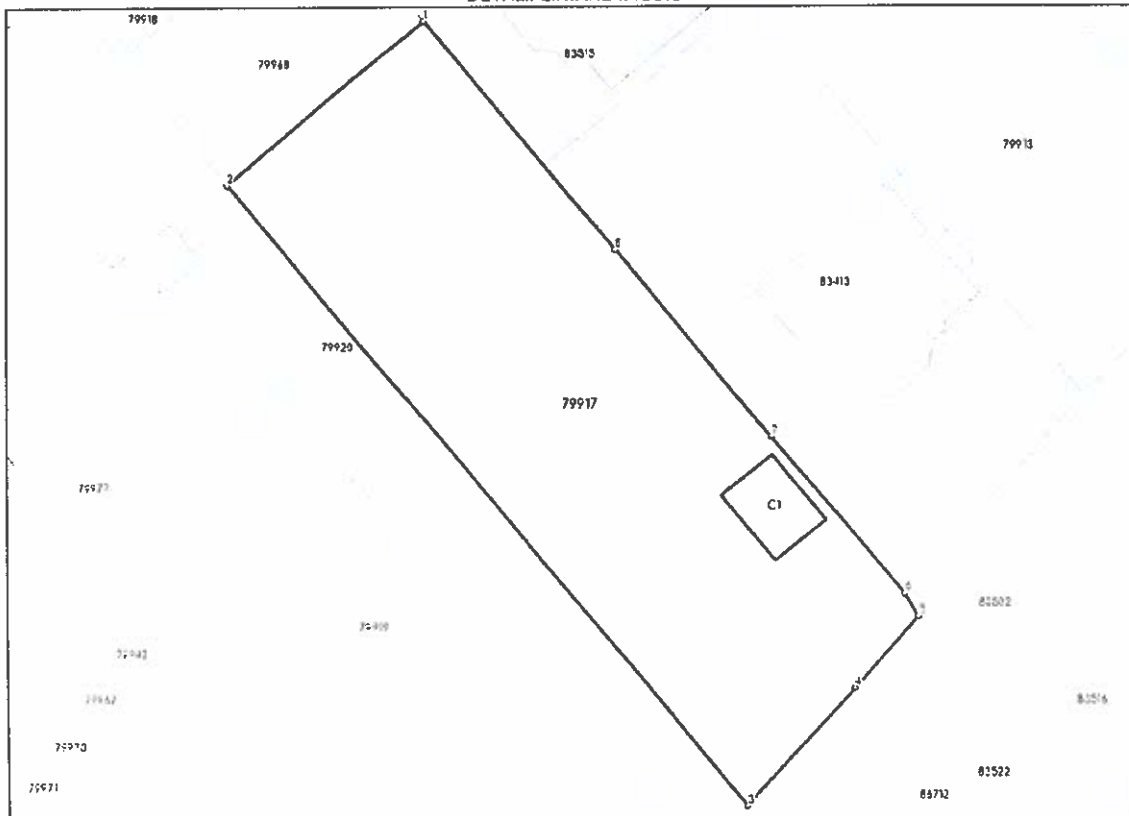
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79917	1.100	imobil înscris în CF sporadic 64409; CO

* 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	arabil	DA	129	114	8/1	-	Sector 707, ID 106133
2	curți construcții	DA	971	114	8/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79917-C1	construcții de locuințe	29	Fara acte	S. construită la sol: 29 mp; locuința în regim de înălțime S+P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	461.084,912 624.654,989	2	461.070,452 624.642,929	18,829
2	461.070,452 624.642,929	3	461.108,697 624.597,076	59,709

Carte Funciară Nr. 79917 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
3	461.108.697 624.597.076	4	461.116.58 624.605.706	11.688
4	461.116.58 624.605.706	5	461.121.371 624.610.971	7.119
5	461.121.371 624.610.971	6	461.120.312 624.612.653	1.988
6	461.120.312 624.612.653	7	461.110.506 624.624.262	15.196
7	461.110.506 624.624.262	8	461.099.013 624.638.06	17.958
8	461.099.013 624.638.06	1	461.084.912 624.654.989	22.032

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.185/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, ARHITECT ȘEF, SECRETAR GENERAL,

Data prelungirii valabilității la conform citanței nr. din
Achitat taxa de
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂȘĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 20377 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 383 din 11.03.2025
În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiție "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa I"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, Județul Bistrița-Năsăud, municipiului Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal Piața Centrală, nr. 6, bl. sc. et., ap. telefon/fax 0263223823, e-mail primariabistrița.ro, reprezentată prin Primar Laszly Gabriel, înregistrat la nr. 20377 din 03.03.2025.
Pentru imobilul teren situat în: Județul Bistrița-Năsăud, municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal Strada Zăvoale, nr. 36, bl. sc. et., ap. Cartea funciara nr. 79917 nr. cadtopo 79917

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-1043U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 130/2013; 104/2016; 207/2023, 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, teren arabil/cuif construit în suprafață de 1.100 mp, casă nouă în cl (fără acte), situare în interdenul municipiului Bistrița, proprietate Organ Rural Comel și Organ Căstăra, conform CF nr.79917 -imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau are natură sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren arabil/cuif construit în suprafață de 1.100 mp, casă nouă în cl (fără acte), -destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.130/2013 prelungit cu H.C.L.nr.104/2016 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-12), subzonă de locuire individuală cu regim de construcție discretă și înălțime max.P+2 niveluri.
-zona B de împozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.
-utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Intocmit: Ardeșanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 preluată cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare: POT) nr. 355, C.U.T.M. nr. 120/2013, înțelegerea maximă admisă (9 metri) P+2 învelșuri, amplasarea clădirilor față de aliniament: min. 6,00 metri, lățimea bazei vorbi de m. jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri obligatoriu pe una din laturile pentru accesiul pomilor; retrocedarea față de linia de construcție va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă, numărul și configurația parțurilor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 625/1998.

accesul la mobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată.

În zonă există utilități publice realizate de către societatea de servicii municipale. Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, preluată cu H.C.L. nr.184/2018 și H.C.L. nr.207/2013, pentru UTR 15 zona IZ - conform anexa 1 care face parte integrantă la prezentul certificat de urbanism.

tabelei cu propunerea de culorile de culorile de expozitarea terenului (denumit în continuare: "Cordon de mobilă durabilă" alături de Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul eliberării

documentației pentru autorizația de construire pentru protecția mediului - de construire/de dezvoltare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publică la elaborarea anumitor proiecte și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/611/CEE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a comunica autorității locale de mediu pentru ca aceasta să emită și să decida, după caz, încadrarea proiectului în protecția mediului public/privat în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea proiectului de construcție la autoritatea administrației publice competente.

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, consultării opinilor publice și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea proiectului în acord cu rezultatele consultării publice.

în același mod:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării risicului a investiției și stabilirii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării risicului a investiției privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea acestor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CERENȚA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE VA FI ÎNCEPUTĂ DE

următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dosarul titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi, în cazul în care acesta nu dispune de plan cadastral actualizat
- c) documentația tehnică - D.T. după caz (două exemplare originale) identică
- d) D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- e) avizul și acordul de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
- f) avizul și acordul privind utilitățile urbane și infrastructura (copie): ☐ gaze naturale ☐ Inspectoratul de Poliție-Serviciu Cercetare
- ☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Direcția de Infrastructură și servicii Bistrița
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Decizia Națională
- ☐ transport urban ☐ Acord Asociație de Proprietari ☐ Drumuri Județene
- ☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița ☐ Aviz comisie circulație
- Alte avize/acorduri:

d) 2) aviz și acord privind

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- d) 3) aviz / acord specific ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale administrației (copie) ☐ Plan vizual OCPI actualizat ☐ Decizia P.L. scoaterea terenului din circuitul agricol

Construcții:

- d) 4) studiu de specialitate (1 exemplar original) ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii
- ☐ verficat ☐ studiu de montaj

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

e) punctul de vedere/evaluarea administrativă al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale utilităților (copie);

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

Primarul



SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

Achitat taxa de în conform cu anexa nr. 1, se eliberează Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 10.05.2025

09.03.2025, 10:21

Teren intravilan Zăvoaie Bistrita

immo.

Teren intravilan Zăvoaie

7 500 EUR negociabilBistrita-Nasaud, Bistrita [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/28/2025 7:43:33 PM



Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 885 mp, având front stradal de 14 m pe str.Mălinului nr.28, pret 7500 euro ar, negociabil.

Toate utilitățile sunt la limita parcelei, pe strada Mălinului.

[👁 Vizualizări: 374](#)[📄 Raportează](#)[🏠 Fă ofertă](#)

09.03.2025, 10:21

Teren Intravilan Zăvoale Bistrita

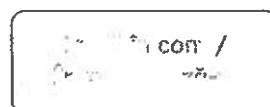


valabil



Dana
Vezi toate
anunțurile

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău
Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Distribuie anunțul pe

Descarcă aplicația Romimo



09.03.2025, 09:49

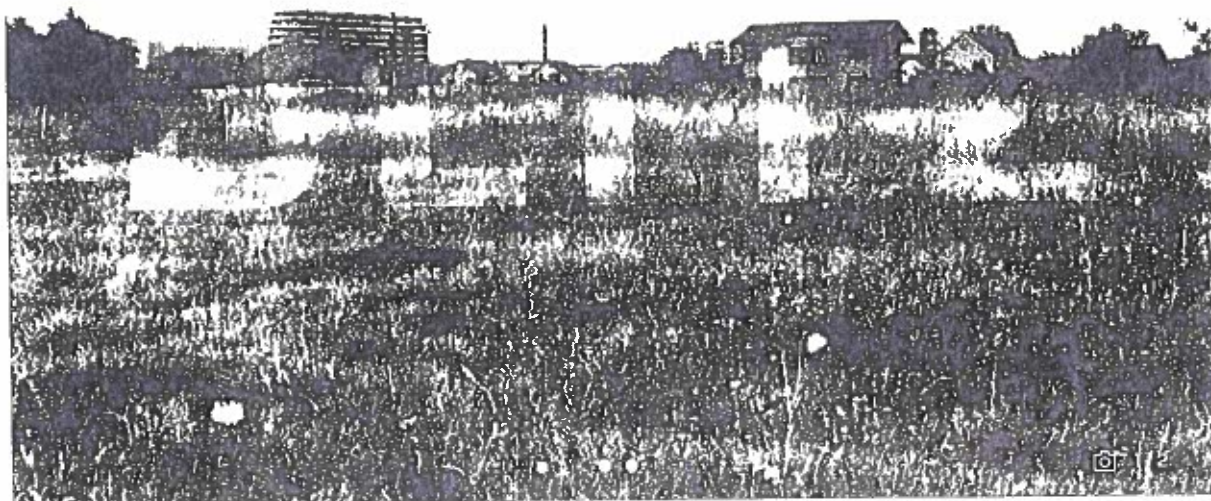
900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

storia



BLITZ BLITZ >

< Înapoi



Toate imaginile (2)

Teren intravilande vanzare, 977 mp, zona Zavoaie

58 900 € 65 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Mesaj

Sună

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	900 m²
Dimensiuni:	35 x 25 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<div><div><input checked="" type="checkbox"/></div> apă curentă</div> <div><div><input checked="" type="checkbox"/></div> electricitate</div> <div><div><input checked="" type="checkbox"/></div> canalizare</div> <div><div><input checked="" type="checkbox"/></div> gaz</div>
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz ofera spre vanzare un teren in suprafata de 977 mp, impartit astfel:

- 803 mp parcela pe care se poate construi;
- 174 mp cota parte drum privat.

Este a doua parcela de la strada Zavoale

Mai mult 

ID: 9131686

 Raportează

ID în birou: P137669

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.03.2025

Data

Modificare

Preț

Scrie

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (Judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Sună

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (Judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Despre agenție



BLITZ
Agenție imobiliară

 Afișează numărul

Piata 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare



10.000 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²



345.000 EUR

Strada Zavoaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

5200 m² 66 EUR/m²



3.800 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

1000 m² 4 EUR/m²

Mai multe anunțuri de la BLITZ



840.000 EUR



63.680 EUR



7.000 EUR

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nesaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

storia



Construct Imobiliare >

< Înapoi



Toate imaginile (8)

Ultimele Parcele Teren Zavoale !

6 500 € 10 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nesaud

Teren de vânzare

Mesaj

Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nesaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	640 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vanzare 3 Parcele de 6,4 Ari teren intravilan situat pe Strada Zavoaie de jos localitatea Bistrita. Zona in plina dezvoltare! Deschidere la strada de 18 m / 36 m lungime . Canalizare, apa, gaz, curent electric si asfaltarea drumului in Lunile urmatoare Pretul este de 6500 €/ Ar.

Mai puțin ^

ID: 8618737

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.02.2025

Data

Modificare

Preț



Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție



Construct Imobiliare

Agenție imobiliară

 Aflșează numărul

Liviu Rebreanu, 420008, Bistrita, Biștrita-Nasaud (localitate)

Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Anunțuri similare ?



10.000 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²



3.800 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

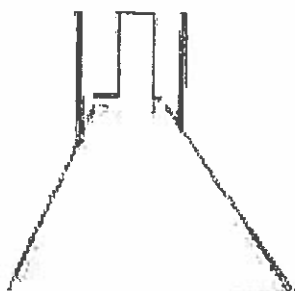
1000 m² 4 EUR/m²

3.800 EUR

Bistrita, Bist

1000 m² 4

Mai multe anunțuri de la Construct imobiliare



82.500 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 75 m² 1.100 EUR/m²



169.000 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 120 m² 1.408 EUR/m²



125.000

Bistrita, Bist

4 camere

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > Ultimele Parcele Teren Zavoale !

storia

Sunb

1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html>

2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilande-vanzare-977-mp-zona-zavoaie-IDCizg.html? gl=1*1j66ao1* gcl aw*RONMLJE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRid8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ..* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzM5NzgXNjE2* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTQyNiM4MC4yNS4wLjE3NDE0MjYzODAuMC4wLjA.

3

https://www.storia.ro/ro/oferta/ultimele-parcele-teren-zavoaie-IDAa7T.html? gl=1*f9li6k* gcl aw*RONMLJE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRid8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ..* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzM5NzgXNjE2* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTUwNDcyNS4zM54xLjE3NDE1MDU1NTIuMC4wLjA.

4

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-500mp-zona-zavoaie/18hhg9954fi37idd284347d9447g59g5.html>

5

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zavoaie/1732672fh1d873hi1ig6345864idid65.html>

6

<https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz110739tv>



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

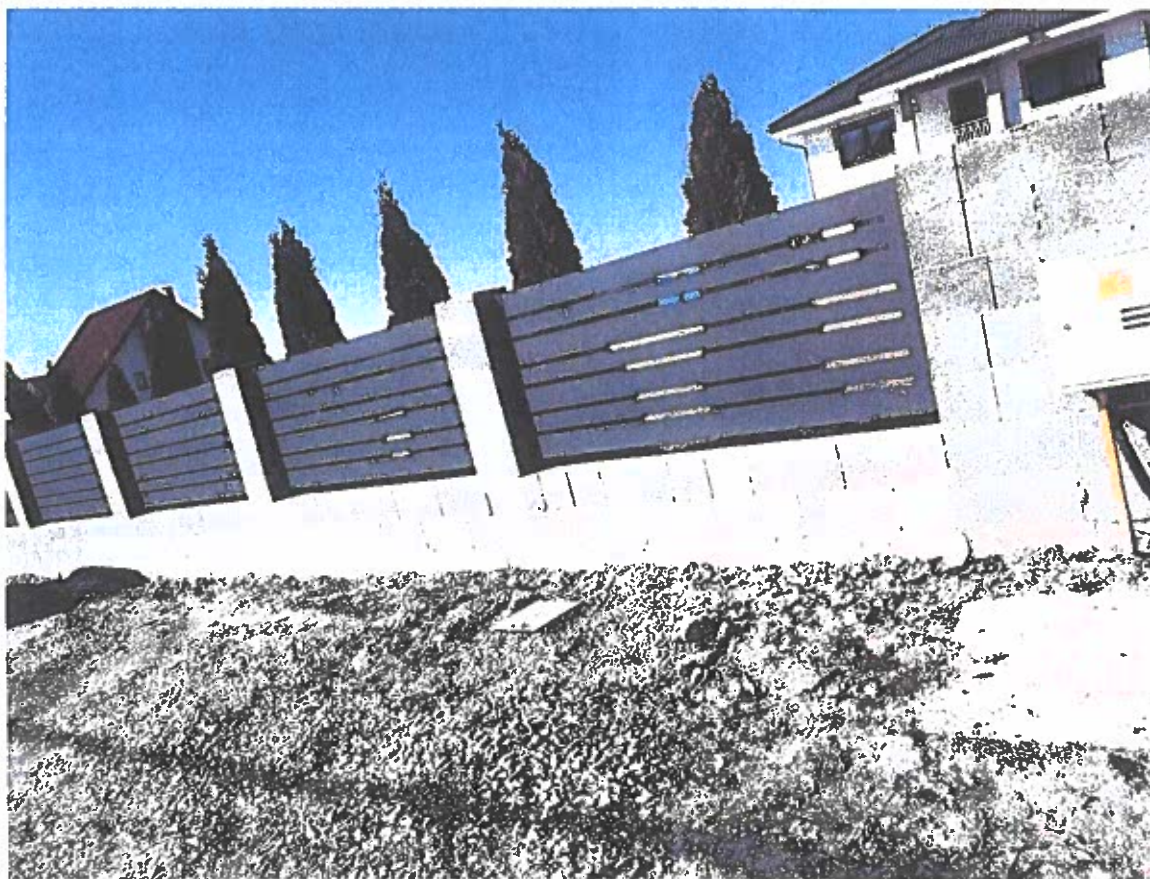
Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan”

situat în localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.40, Municipiul -Bistrița-, jud. Bistrița-Năsăud.

identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919.



[0 comanda\0 CF Final\25 cf 79919 886.pdf](#)

[0 comanda\0 CU MUTH\MUTH\25 CF 79919 CU 384\cu 384.pdf](#)

[poze defalcate\25 CF 79919](#)

Proprietar: Pop Fineas și Pop Denisa.

Solicitant RAPORT: -Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu-.

Destinatarul: Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Raport: 26E-25-25 / 07.03.2025

Comandă: Informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Către : **Primăria Municipiului -Bistrița-**.

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra și de catre client, cat și date furnizate de piata de specifica și baza de date proprie. În cazul în care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorectă sau incompletă, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata și, în conformitate, ne rezervam dreptul de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, anterior fructificării raportului de către părți, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Acest raport a fost întocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietati de acest tip și în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, în suprafață de 886 mp conform acte identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curtji construcții și teren arabil”.

Teren construit Nr. niveluri:2; S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:240.4 mp; casa de locuit, regim de inaltime P+1E. Scd=240.4 mp. An 2023.

2. Teren intravilan, în suprafață de 33 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919- Bistrița -neidentificat cadastral distinct.

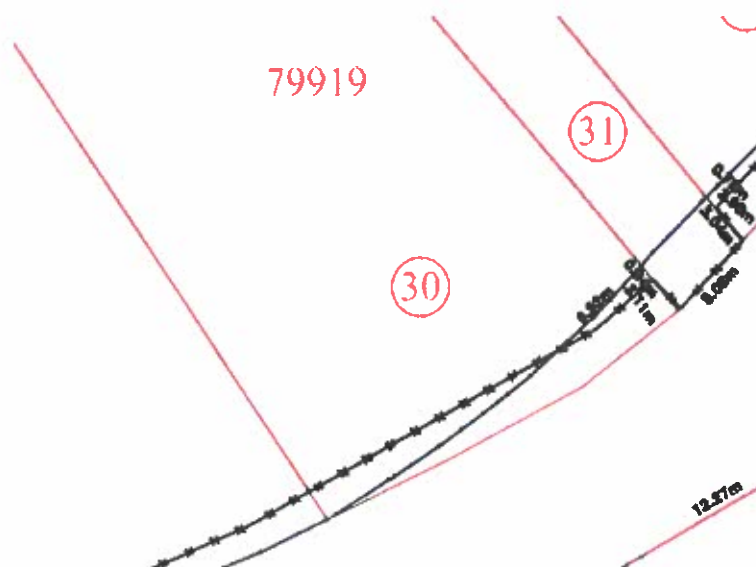
Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – si pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început -3,11 ml și scade până în punctul final la aprox 0,01 ml.

Sunt afectate rețele de utilități racorduri, gard din beton cu panouri cu structură metalică.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.



1. Situat în Bistrița, CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 , județul Bistrița-Năsăud
 ↓ Cu deschidere de aprox 22,07 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

○ Identificat prin

✍ CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 .

Conform CF 79919 -Bistrița-, imobilul cu Top/Cad: 79919 are o suprafață de 886 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 886 mp .

✍ Parte din CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 .

Conform declarațiilor solicitantului raportului are o suprafață de 33 mp- - .

Are categoria de folosință „Curti construcții și teren arabil” și este deținută în proprietate astfel :

Pop Fineas și Pop Denisa.

Conform CF avem:

CF 79919 -Bistrița- Top/Cad: 79919 , $S_{\text{teren}} = 886$ mp .

§ Amplasare intravilanul localitatii Bistrița§ Suprafața $S_{\text{teren}} = 886$ mp

§ Cu deschidere de aprox 22,07 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

§ Tip drum acces: pietruit. Accesul se realizează pietonal și rutier din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502). pe un drum pietruit.

§ Amplasamentul are formă- geometrie:neregulata. neregulata- aproximativ trapezoidală.

§ Inclinare-Planeitate: plat.

§ Alte observații. Vecinătăți:, imobile rezidențiale unifamiliale.

La nord-vest :- proprietate rezidențială -.

La vest :-proprietate rezidențială

La sud est :- strada Zăvoaie

La est :-proprietate rezidențială.

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitatile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _racordat.

Are categoria de folosință " „Curti construcții și teren arabil”-” și este deținută în proprietate astfel :

Pop Fineas și Pop Denisa.-.

Datele, informatiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului
 Martie 2025.

654



Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus enumerate pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras de Carte Funciară, prezentate și anexate, nu sunt înscrise sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut / integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan, –Municipiul Bistrița—localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.40, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 Inspectie limitata.

Inspectia a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta Societatea SC GRAND-CORA a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

623



Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de **06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.**

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspecție limitată-

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definiție și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

-
- Presupunem ca identificarea faptică corespunde cu identificarea juridică sau (în cazul nostru) cu identificarea propusă în proiect și furnizată de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița.
- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator
- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- ✍ Dacă suprafața de teren expropriată este diferită decât cea prezentată în raport (dar nu esențial diferită) beneficiarul raportului de evaluare poate folosi rezultatul obținut (valoarea unitară) și recalcula valoarea despăgubirii.



1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919
S_{teren} = 886 mp

63.792 euro echivalent 317.403 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 33 mp- Teren -_Parte din CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 - Bistrița.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 11.822 lei echivalent 2.376 euro la data evaluării

- Curs valutar la 07.03.2025 – 1 Euro = 4,9756 Ron
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al utilizatorului unic.





Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Certificare raport nr. / din data 26E-25-25 / din anul 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schițele cadastrale, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se suppose, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

GRAND-CORA și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

GRAND-CORA este membru corporativ autorizație 0376.

Evaluator autorizat EPI, EBM.
Muthi Adrian Gelu
Legitimație ANEVAR, 14473

Evaluator autorizat EPI
Muthi Camelia
Legitimație ANEVAR, 14474



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Evaluatorul: GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0376;

Evaluator autorizat, conform certificare;

- Evaluatorii au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- Speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști;

Independență:

- Evaluatorul desemnat și membrul corporativ nu au nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Municipiului -Bistrița-.

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

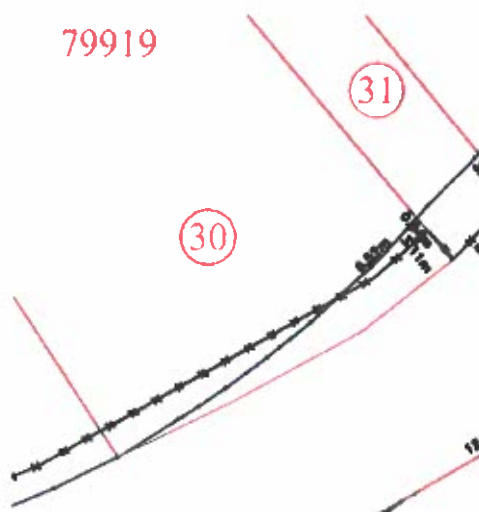
Identificare sumară

- Teren intravilan, în suprafață de 886 mp conform acte identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curti construcții și teren arabil”
 - ↓ Cu deschidere de aprox 22,07 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).
- Teren intravilan „Curti construcții și teren arabil”, în suprafață de 33 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 - Bistrița.
 - Cu deschidere de aprox 22,07 ml și care afectează proprietatea pe o adâncime variabilă .

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început -3,11 ml și scade până în punctul final la aprox 0,01 ml.

Sunt afectate rețele de utilități racorduri, gard din beton cu panouri cu structură metalică.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluată doar suprafața de teren conform solicitării destinatarului.



○ **Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.**

Drept de proprietate evaluat:- drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în cote indivize a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrita- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

**Sarcini**

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.

Fară sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrierile privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița – un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .

Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Lucrări în curs.

- Nu deținem informații în ceea ce privește proprietățile afectate_evaluate. Nu este cazul


Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

 **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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Mențiuni:

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **07.03.2025 ;**

Diferențe semnificative între Data inspecției și Data evaluării

Nu este cazul, inspecția și data evaluării sunt apropiate.

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **07.03.2025** , care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Restricții documentare.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrita- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / trasează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al suprafeței de teren expropriat.
- Nu am avut la dispoziție devize de lucrări din care să rezulte valoarea investițiilor afectate, realizate de proprietari, investiții care se referă la construcții edificate, rețele de utilități, vecinătăți afectate.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✎ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare).

Inspekția proprietății

Solicitantul raportului / rapoartelor de evaluare a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru / spre a-l însoți la inspekție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente sau prezentate.

Evaluatorul a beneficiat, de aportul solicitantului raportului de evaluare în acest sens care a delegat pentru inspekția proprietăților un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta

Acolo unde nu am avut acces evaluatorul a fost nevoit să apeleze la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .
A se vedea capitolul inspekție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspekție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspekția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.**

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspekției.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:

- ✓ Extras CF cu nr. cerere 13121 / 05.03.2025 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
 - ✓ Extras din ortofotoplan pentru fiecare proprietate.
 - ✓ Certificat de urbanism nr.384 din 11.03.2025.
- Alte documente
 - ✓ Documentație cadastrală întocmită de Direcția Patrimoniu care conține imobilele existente în eTerra, traseul / limita aproximativ al culoarului de expropriere, gardurile existente, construcțiile existente.

Documente/Informații preluate din alte surse

- Informații privind identificare și localizare
 - **Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral(proprietățile cu coordonate STEREO 70**
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de solicitantul raportului de evaluare;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - ✎ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro // Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale: // storia.ro publi24.ro homezz.ro topestate.ro
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - ✎ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Publicații și studii de specialitate
 - ✎ Revista „VALOAREA (.)” – publicație periodică ANEVAR // Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale // Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ **JURIDIC**

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate de Solicitantul RAPORTULUI), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** S-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință „Curți construcții și teren arabil”.
- **STUDII GEOTEHNICE** Nu este cazul;
- **UTILITĂȚI** Nu s-a prezentat;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltare viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construcții externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI intravilan-„Curți construcții și teren arabil”, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză



Grand-Cora-Bisritia; Membru Corporativ ANEVAR.

Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreeerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.8 Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102) // SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) // SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) // GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

2.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului.

Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al destinatarului unic.

2.9.1 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.10 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vanzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

1. Teren intravilan, în suprafață de 886 mp conform acte identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79919 Bistrita

Nr. cerere **13121**
Ziua **05**
Luna **03**
Anul **2025**

Cod verificare
100186905534



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIIE, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79919	886	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75272; CO

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	79919-C3	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIIE, Nr. 40	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:240.4 mp; casa de locuit, regim de inaltime P+1E. Scd=240.4 mp. An 2023

Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35095 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 79919 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 106135.	A1
11593 / 28/02/2024		
Act Notarial nr. 714, din 28/02/2024 emis de Vaida Marsineta;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donație, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) POP FINEAS, și soția 2) POP DENISA, -bun comun	A1, A1.3

Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Extras de carte funciară - ePayment

Extrase din planul cadastrelor ne arata faptul ca documentul

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului
Martie 2025.



3.1.3 Istoricul utilizării proprietății și utilizarea actuală.

CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 886 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 886 mp identificat cu CF 79919 Top/Cad: 79919 înscris în CF -Bistrița-, județul Bistrița-Năsăud .

- Teren intravilan, având categoria de folosință „Curți construcții și teren arabil” ; Terenul are o formă neregulată și o topografie plană..

Teren construit Nr. niveluri:2; S. construită la sol:138 mp; S. construită desfasurata:240.4 mp; casa de locuit, regim de inaltime P+1E. Scd=240.4 mp. An 2023.

La data inspectiei destinatia actuală „Curți construcții și teren arabil” Teren liber .

Parte din CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 33 mp- - compus din:

Teren liber în suprafață de 33 mp- Teren - identificat cu CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 înscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- Teren intravilan, având categoria de folosinta „Curți construcții și teren arabil”; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală – teren „Curți construcții și teren arabil”.

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – si pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început -3,11 ml și scade până în punctul final la aprox 0,01 ml.

Sunt afectate rețele de utilități racorduri, gard din beton cu panouri cu structură metalică.

3.1.4 Descrierea zonei în care se află proprietatea.

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”, este amplasat în loc. Bistrița în intravilanul localității cu front la strada strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).și se află la o distanță de aproximativ 600 ml de Judecatoria Bistrita și aproximativ 1.240 ml de centrul localității(Primăria Bistrița) - jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Bistrița,imobilul fiind situat cu front la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

- Zona beneficiaza de echipari edilitare : apa, energie electrica, gaz și canalizare:

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similara, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere, terenuri construite, terenuri agricole „Curți construcții și teren arabil”.

3.1.5 Acces auto / pietonal la amplasamentul (terenul) supus evaluării.

Accesul pietonal și auto la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”.
- Accesul la imobilul subiect se realizeaza din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) cu deschidere de aprox 22,07 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului(terenului)

Nu este cazul .

Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



3.1.7 Vecinătăți imediate.

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație „Curți construcții și teren arabil” - în zonă mediană - zonă preponderent rezidențială -

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului / terenului.

Pentru CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”. Teren construit.
Terenul este plan – pietruit de pământ fără denivelări, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).



3.1.9 Utilități existente / locația lor / capacitate.

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am observat în cadrul inspecției ca utilitățile :

- rețeaua urbana de energie electrica existenta (racordat).
- rețeaua urbana de apa: existentă (la distanță) (racordat).
- rețeaua urbana de gaze : existenta (racordat).
- rețeaua urbana de canalizare : existenta (racordat).

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _ racordat.

Parte din CF 79919 -Bistrita-, Top/Cad: 79919 Bistrita

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 33 mp- - compus din:

Teren liber în suprafață de 33 mp- Teren -parte din teren identificat cu CF 79919 -Bistrita-, Top/Cad: 79919 inscris în CF Bistrita, județul Bistrita-Năsăud.

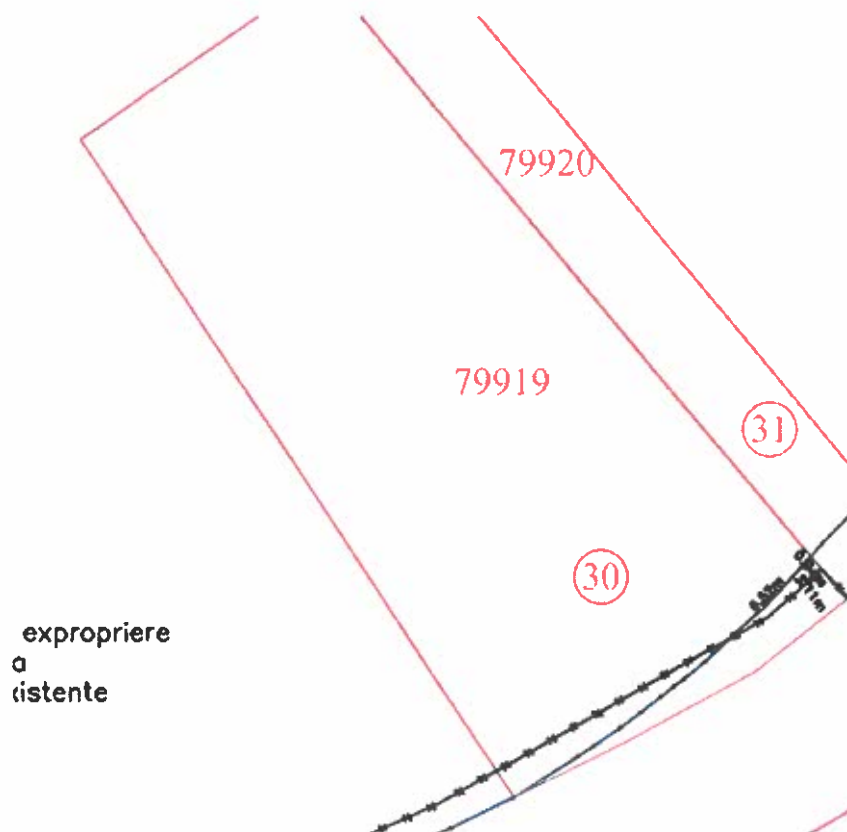


Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- o Teren intravilan, avand categoria de folosinta „Curți construcții și teren arabil”; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală – teren „Curți construcții și teren arabil”.

Teren cu o formă aproximativ trapezoidală.



3.1.10 Utilități. Regim special

- Nu este cazul./ Nu deținem informații.

3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare

- Amenajare Strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) proiect

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) – DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Acest coridor de mobilitate urbană durabilă, de peste 19 kilometri, vine să interconecteze zonele funcționale de pe malul stâng al râului Bistrița cu DN 17 și cu zonele funcționale de pe malul drept. Intervențiile propuse au fost grupate în două etape de realizare, din rațiuni care țin de asigurarea finanțării.

De-a lungul traseului, în cadrul primei etape se va avea în vedere:

- cel puțin o nouă linie de transport public care să unească noua zonă de dezvoltare Zăvoaie, zona de promenadă Codrișor, noua zonă de dezvoltare Valea Ghinzii, zona Dealului Cocos și localitatea componentă Unirea;
- extinderea infrastructurii pietonale pe segmentul etapei I aferent noului coridor de mobilitate;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- extinderea infrastructurii cicliste pe segmentul etapei I aferent întregului coridor creat;
- relocarea/ modernizarea unei punți velo/ pietonale peste râul Bistrița care să unească zonele rezidențiale Independenței-Sud de zonele funcționale de pe traseul noului coridor de mobilitate;
- o nouă punte velo/pietonală care să unească Parcul "Regele Mihai I al României" de zona Codrișor;
- realizarea unei zone de promenadă de-a lungul râului Bistrița pe strada Codrișor, cu acces facil în Pădurea Codrișor,
- modernizarea podului peste râul Bistrița (în Unirea pe străzile Asfințitului – Aerodromului), pentru accesibilitatea benzii dedicate/prioritare transportului public, infrastructurii pietonale și cicliste;
- construcția unui nou pod în zona Zăvoaie pentru conectarea optimă a noii linii de transport public la Linia Verde;
- extinderea rețelei de iluminat public aferent infrastructurii pietonale și cicliste;
- pregătirea infrastructurii pentru amplasarea de noi stații de transport public pe traseul realizat.

Studiul de fezabilitate pentru Linia Albastră este aprobat și a fost depus, în luna aprilie 2024, pentru finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, domeniul Mobilitate urbană durabilă.

3.1.12 Autorizația de construire

- Nu este cazul

3.1.13 Certificat de urbanism

3.1.14 Am intrat în posesia unui certificat de urbanism – numărul din data

Certificat de urbanism nr.384 din 11.03.2025.



Analiza pieței imobiliare

3.1.15 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren intravilan**, terenuri situate în localitatea -Bistrița- sau localități comparabile– județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ plan(vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole / neproductive similare ca și destinație.

3.1.16 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în scădere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții rare, în general pentru dezvoltarea unor imobile cu destinație comercială / prestări servicii iar cumpărătorii sunt predominant acei investitori care doresc dezvoltarea unei afaceri sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

3.1.17 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, sub medie datorită prețului relativ mare de vânzare pentru această zonă.

Astfel de terenuri sunt prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

3.1.18 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 55 – 85 eur/mp
 - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzare terenuri sunt reduse –
 - ele variază în general în intervalul 55-85 €/mp

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Încadrare conform URBANISM // Utilizări ADMISE

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală, teren curți construcții/arabil în suprafață de 886 metri și casă de locuit.
- destinație conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 și H.C.L. nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița U.T.R.15 (L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontiniu și înălțime max P+2 niveluri.
- zona B de impozitare, conform H.C.L. nr.144/2014
- utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. (L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Limitări conform URBANISM

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.
- reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri; amplasarea clădirilor față de aliniament min. 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă, numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaic, strada nemodernizată
- în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.
- se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L. nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentul certificat de urbanism.
- tabelul cu proprietățile afectate de cutoarul de expropiere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2

Nu este cazul.

Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) –

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.

7/15



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Alternative

Nu este cazul.

Concluzii subiect supus evaluării.

Concluzie:

- Teren intravilan, considerat liber, „Curți construcții și teren arabil”;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare „Curți construcții și teren arabil”) de formă și vecinătăți.

Observații

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului.

Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă.**
- **Metode alternative**

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Particularități metodologie aplicată

În cazul nostru s-a aplicat:

- **Comparația directă.**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.2.1 Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,

cu potențial

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt prezente pe piața,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității -Bistrița- și localități comparabile.

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

Comparabile utilizate.

Pentru CF 79919 Top/Cad: 79919 - „Curți construcții și teren arabil”

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	TERENURI COMPARABILE		
886,0	Suprafața // mp	885	977	640
22,071	front	14,00	25,00	18,00
Preț(oferta/vânzare) (Eur/mp)				
Valoare teren	Valoare totală	€ 66.375	€ 58.900	€ 41.600
Valoare teren euro/ mp		€ 75	€ 60	€ 65
Condiții de plată-Detă ofertă	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Tipul (oferta/tranzacție).	vânzare	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Condiții de finanțare.	cash	similar	similar	similar
Condiții de vânzare	normal	similar	construit	similar
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan	Zavoae Intravilan- strada Mainului	Zavoae Intravilan.	Zavoae - strada Secundara
Acces.		similar	similar	similar
Forma / delimitare.				
Suprafața.	886,0	885,00	977,00	640,00
Deschidere / Raportul laturilor.	1,82	4,52	1,56	1,98
Topografie.	plan	plan	plan	plan
Destinația(utilizarea terenului)/CMBU.	curb construcții	similar	similar	similar
Utilități.	utilitățile zonei	similar	mai slab	similar
Ajustare EUR/mp				
Condiții speciale sau amenajări.	Amenajat	da	da	da

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.





Grand-Cora-Bistrita, Membru Corporativ ANEVAR.

Vezi anexe
Grilă de calcul -comparație directă.



ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

ANEXA 1.1

700

700

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect - Strada Zăvoale strada Dr.	Comparabila A- Zăvoale strada Malinului	Comparabila B- Strada Zăvoale	Comparabila C-Zona Zăvoale	
	Victor Babeș (CF. Cad.)				
886.0	Suprafața // mp	885	977	640	
22,07 l	front	14,00	25,00	18,00	
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)					
Valoarea teren	Valoare totală	€ 66.375	€ 58.900	€ 41.600	
Valoarea teren euro/ mp		€ 75	€ 60	€ 65	
Condiții de plată-Data ofertei	mar 25	mar.25	mar.25	mar 25	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustare %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 75,00	€ 60,29	€ 65,00	
Tipul (oferta/tranzacție).	vanzare	oferta	oferta	oferta	
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	
Valoarea ajustari %		-€ 3,75	-€ 3,01	-€ 3,25	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
-Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. Estimăm piața de negociere -5 --- -7 %.					
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Valoarea ajustare %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări.					
Condiții de finanțare.	cash	similar	similar	similar	
Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări.					
Condiții de vânzare	normal	similar	construit	similar	
Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75	
Nu au fost necesare ajustări (informație curentă).					
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan	Zăvoale Intravilan- strada Malinului	Zăvoale Intravilan-	Zăvoale - strada Secundara	
Ajustare %		6%	25%	25%	
Valoarea ajustari		€ 3,56	€ 14,60	€ 15,44	
Pret corectat					
-Ajustările pentru localizare , au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotată ca și cea a comparabilelor : s-au aplicat ajustări negative / pozitive comparabilelor / comparabilei 1, 2, 3 deoarece sunt situate în zone colțate superior/inferior fata de proprietatea analizată.					
Acces.		similar	similar	similar	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Pret corectat					
Nu au fost necesare ajustări.					
Forma / delimitare.					
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Nu au fost necesare ajustări.					
Suprafața.	886,0	885,00	977,00	640,00	
Ajustare %		0%	1%	-4%	
Valoarea ajustari		-€ 0,01	€ 0,78	-€ 2,28	
Pret corectat					
Caracteristici fizice - suprafață : s-au aplicat ajustări pozitive / negative comparabilelor 1, 2, 3 deoarece dețin suprafețe mai mici mari care unifar se tranzacționează la valori mai mari mici.					
Deschiderea / Raportul laturilor.	1,82	4,52	1,56	1,98	
Ajustare %		-4%	-5%	-5%	
Valoarea ajustari		-€ 2,85	-€ 2,86	-€ 3,09	
Pret corectat					
-Caracteristici fizice - front: ajustări minime datorita diferentelor obtinute intre comparabile la care raportul între laturile proprietății analizate este ușor superior.					

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Topografie.	plan	plan	plan	plan
Ajustare %				
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Caracteristici fizice - topografie : Topografie: Nu au fost necesare ajustari.				
Destinatia(utilizarea terenului)/CMBU.	curti constructii	similar	similar	similar
Ajustare				
Valoarea ajustarii %		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
-Destinatia: nu au fost necesare ajustari.				
Utilitati.	utilitati zonei	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii				
Pret corectat				
-Utilitati: Nu au fost necesare ajustari.				
Conditii speciale sau amenajari.	Amenajat	da	da	da
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii				
nu au fost necesare ajustari.				
Pret corectat		€ 71,96	€ 69,79	€ 71,82
Total corectie bruta (%)		9%	32%	34%
Total corectie bruta (eur/mp)		6,42	18,24	20,80
Valoarea estimata(rotunjiti)	Comp A	72,00	EURO/mp	4,9756
S teren parcelat =	886,0	63.792 EUR	317.403 lei	Curs BNR
	Lei/mp	358 lei		07.03.2025
	33,0	2.376 EUR	11.822 lei	

Rezultat comparatie directa:

Valoarea de piata estimata

CF 79919 -Bistrita-, Top/Cad: 79919

S teren = 886 mp

63.792 euro echivalent 317.403 lei

Valoare teren estimat

72 euro/mp echivalent 358 lei/mp .

Teren intravilan, în suprafață de 33 mp- Teren - _Parte din CF 79919 -Bistrita-, Top/Cad: 79919 - Bistrita.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 11.822 lei echivalent 2.376 euro la data evaluării

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului
Martie 2025.





Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat constructibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919

S_{teren} = 886 mp

63.792 euro echivalent 317.403 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 33 mp- Teren -_Parte din CF 79919 -Bistrița-, Top/Cad: 79919 - Bistrița.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 11.822 lei echivalent 2.376 euro la data evaluării

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

5.2 Documente justificative



6 CUPRINS

1	SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ.....	2
1.1.2	INSPECȚIE LIMITATĂ.....	4
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECȚIE LIMITATĂ.....	5
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ.....	7
	CERTIFICARE RAPORT NR. / DIN DATA 26.05.25 - DIN ANUL 25.....	7
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	8
2.2	IDENTIFICAREA CIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI.....	8
2.3	SCOPUL EVALUĂRII.....	8

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

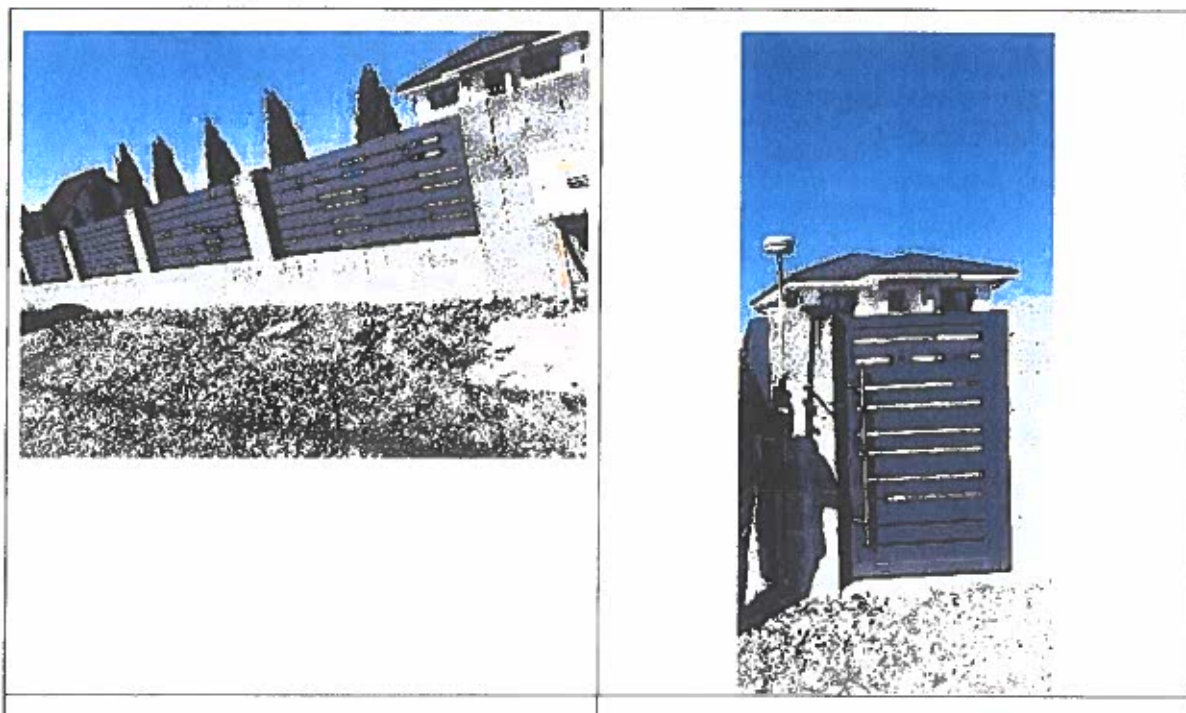


Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	8
	IDENTIFICARE SUMARĂ	8
	SARCINI	10
	IDENTIFICARE ACTIV, IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ	10
	Lucrări în curs	10
	ALTE PRECIZĂRI	10
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	10
	MODALITĂȚI DE PLATĂ	10
	MONEDA RAPORTULUI	11
	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	11
	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNȚRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII	11
	DATA EMITERII RAPORTULUI	11
	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	11
	RESTRIȚII DOCUMENTARE	11
	INSPECȚII PROPRIETĂȚII	12
	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	12
2.6	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	12
	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	12
	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN ALTE SURSE	13
2.7	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
	IPOTEZE REȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	13
	IPOTEZE GENERALE	13
	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	14
	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	15
	VALABILITATEA RAPORTULUI	15
	FRUCTIFICARE VALORI	15
2.8	STANDARDE UTILIZATE	15
	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	15
	MENTIUNARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	15
2.9	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	16
	RESTRIȚII DE UTILIZARE	16
2.9.1	CLAUZA DE NEPUBLICARE	16
2.10	DESCRIEREA RAPORTULUI	16
3	PREZENTAREA DATELOR	17
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	17
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	17
3.1.2	ELEMENTE SUPLEMENTARE / COMPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	18
3.1.3	ISTORICUL UTILIZĂRII PROPRIETĂȚII ȘI UTILIZAREA ACTUALĂ	19
3.1.4	DESCRIEREA ZONEI ÎN CARE SE AFLĂ PROPRIETATEA	19
3.1.5	ACCES AUTO / PIETONAL LA AMPLASAMENTUL (TERENUL) SUPUS EVALUĂRII	19
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI (TERENUL)	19
3.1.7	VECINĂȚĂȚI IMEDIATE	20
3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI / TERENULUI	20
3.1.9	UTILITĂȚI EXISTENTE / LOCAȚIA LOR / CAPACITATE	20
3.1.10	UTILITĂȚI REGIM SPECIAL	21
3.1.11	POTENȚIAL ȘI ÎNȚEȚIE DE DEZVOLTARE	21
3.1.12	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	22
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM	22
3.1.14	AV ÎNȚEȚIE ÎN POSESIA UNUI CERTIFICAT DE URBANISM - SEMNALUL DIN DATA	22
3.1.15	ERORARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT	23
	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	23
3.1.16	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	23
3.1.17	ANALIZA CERERII PROBABILE	23
3.1.18	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	23
3.1.19	ECHILIBRUL PIEȚEI	23
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	23
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
	ELEMENTE TEORETICE	23
	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM	24
	UTILIZĂRI ADMISE	24
	LIMITĂRI CONFORM URBANISM	24
	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE	24
	DEZVOLTARE ÎNȚEȚIONATĂ	24
	CONCLUZII SUBIECT SUPUS EVALUĂRII	25
	CONCORDANȚA CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA ÎNȚEȚIONATĂ	25
4.2	EVALUAREA TERENULUI	25
	METODOLOGIE	25
	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	25
	PARTICULARITĂȚI METODOLOGICE APLICATĂ	25
4.2.1	COMPARAȚIA DIRECTĂ	26
	ASPECTE TEORETICE	26
	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT	26
	PARTICULARITĂȚI SELECȚARE DATE PIATĂ	26
	COMPARABILE UTILIZATE	26
	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ	28
4.3	RECONCILIENEA REZULTATELOR. OPINA EVALUATORULUI	29
	REZULTATELE EVALUĂRII	29
	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIATĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII	29
	CONCLUZIA VALORICĂ	29
5	ANEXE	29
5.1	FOTOGRAFII RELEVANTE	29
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	29
	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE	29
6	CUPRINS	29

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

Ev-25-1- Anexa.xxxx-





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79919 Bistrita

Nr. cerere 13121
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100186905534



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAI, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	79919	886	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 75272; CO

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.3	79919-C3	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAI, Nr. 40	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:240.4 mp; casa de locuit, regim de inaltime P+1E, Scd=240.4 mp. An 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
35095 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 79919 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 106135.	A1
11593 / 28/02/2024		
Act Notarial nr. 714, din 28/02/2024 emis de Vaida Marsineta;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.3
	1) POP FINEAS , si soția	
	2) POP DENISA , -bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

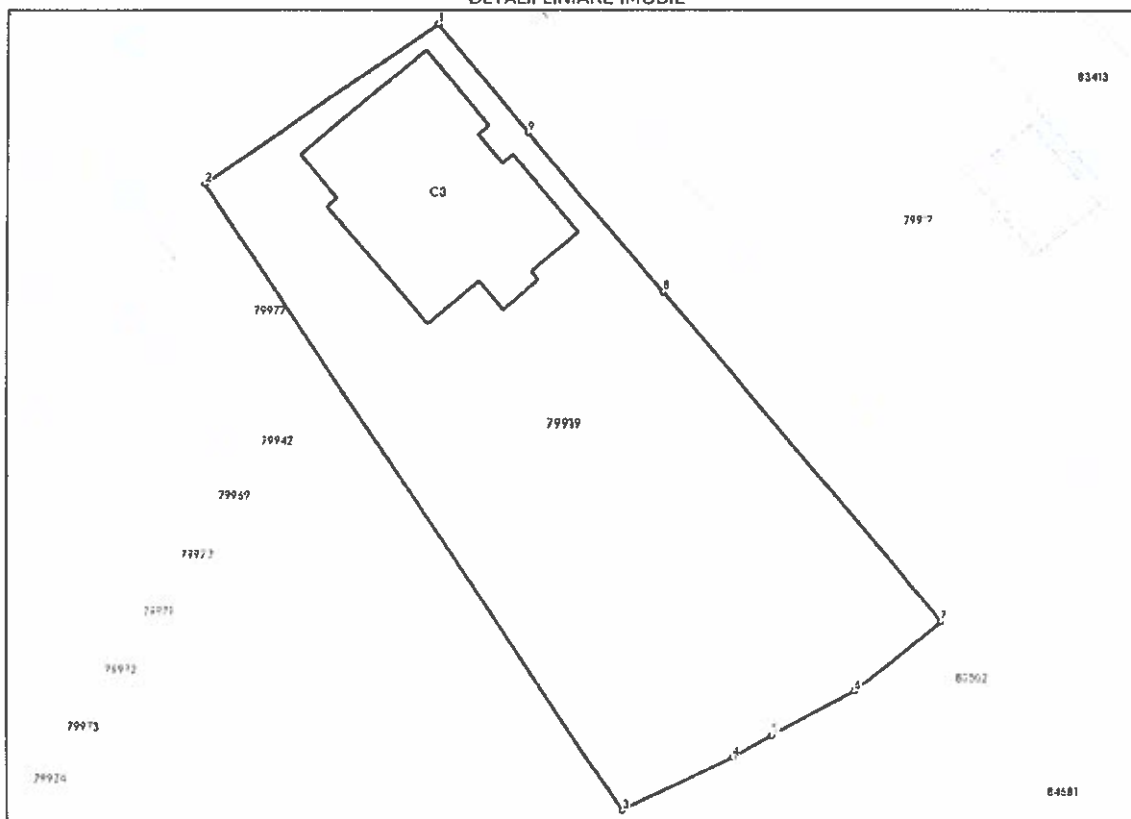
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
79919	886	imobil inregistrat in CF sporadic 75272; CO

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	430	-	-	-	Sector 707, ID 106135
2	arabil	DA	456	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79919-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; Casa de locuit. Anul construirii: 1957
A1.2	79919-C2	construcții anexa	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; Magazie. Anul construirii: 1957
A1.3	79919-C3	construcții de locuințe	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:240.4 mp; casa de locuit, regim de inaltime P+1E. Scd=240.4 mp. An 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment = (m)
------------------	-----	------------------	-----	-----------------------------

Carte Funciară Nr. 79919 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	461.075,384 624.628,861	2	461.061,622 624.619,328	16.741
2	461.061,622 624.619,328	3	461.086,353 624.582,134	44.666
3	461.086,353 624.582,134	4	461.092,804 624.585,285	7.179
4	461.092,804 624.585,285	5	461.095,204 624.586,59	2.732
5	461.095,204 624.586,59	6	461.100,043 624.589,22	5.508
6	461.100,043 624.589,22	7	461.105,275 624.593,328	6.652
7	461.105,275 624.593,328	8	461.088,695 624.612,911	25.659
8	461.088,695 624.612,911	9	461.080,774 624.622,402	12.362
9	461.080,774 624.622,402	1	461.075,384 624.628,861	8.413

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.186/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

06-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După acerasă dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității
Activat taxa de lei conform cîștanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/pîn poștă .

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRITĂ - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
PRIMAR

Nr. 20381 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Răului Bistrița - etapa I"

Nr. 317 din 11.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BISTRITĂ , cu sediul în România, Județul Bistrița-Năsăud, municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal , Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223823, e-mail www.primariabistrița.ro, reprezentată prin Primar Lazary Gabriel, înregistrat la nr. 20381 din 03.03.2025.
Pentru imobilul teren situat în: Județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița , cod poștal , Strada Zăvoale, nr. 40, bl., sc., et., ap., Fișa cadastru nr. 79819 nr. cad/topo 79819, nr. cad. 79819-C3

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-031/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 164/2018; 207/2023. 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, teren cu/î construcțiarabil în suprafață de 886 metri și casă de locuit, situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietate Pop Fineas și Pop Denisă, conform CF nr. 79819.
-imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acerasora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren cu/î construcțiarabil în suprafață de 886 metri și casă de locuit.
-destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 164/2018 și H.C.L. nr. 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 15-(12), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max. P+2 niveluri.
-zonă B de impozitare, conform H.C.L. nr. 144/2014.
-utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./U2 face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Înlocuitor, Arhitectul Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 preluat cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent.

-reglementări urbanistice: POT maxim= 35%; CUT maxim= 1,20 ACC/mp, înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveuri; amplasarea clădirilor față de alimențat min. 6,00 metri, față de linia laterală vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de linia posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

-accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoaie, strada nemodernizată.

-în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.

-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, preluat cu HCL nr.184/2018 și H.C.L. nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentul certificat de urbanism.

-tabelul cu propozițiile afectate de cuibănu de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI UTILIZAT în scopul declarat pentru: Evaluarea imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ÎNEȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. **OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 86/61/CE prin care s-a instituit de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/ nelucrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE VA FI ÎNTORȘITĂ DE UNIMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) documentația tehnică - D.T. după caz, extrasul de din cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi. În cazul în care bocea nu dispune altele (copie digitalizată).

c) documentația tehnică - D.T. după caz, (două exemplare originale). Identice.

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

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

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ transport urban ☐ acord Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulației Municipiul Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă

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

☐ Inspectoratul Jvd. în ☐ Plan vizat (OCP) actualizat

Construcții

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

☐ verficator ☐ studiu geotehnic

☐ verficator ☐ Studiu de hidro

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

e) punctul de vedere al autorității administrației publice competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale unimatoarelor taxe (copie);

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

PRIMĂR,
 Lăzaru Gabriel
 ARHITECT ȘEF,
 Pop Monica
 SECRETAR GENERAL,
 Mitrea Luciana Maria
 Achitat taxa de
 transmis solicitantului documentul poșt la data de 11.08.2023
 conform dispoziției nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost



imo.

Teren intravilan Zăvoaie

7 500 EUR negociabilBistrita-Nasaud, Bistrita  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/28/2025 7:43:33 PM



Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 885 mp, având front stradal de 14 m pe str.Mălinului nr.28, pret 7500 euro ar, negociabil.

Toate utilitatile sunt la limita parcelei,pe strada Malinului.

 Vizualizări: 374 Raportează Fă ofertă

09.03.2025, 10:21

Teren intravilan Zăvoale Bistrița

Romimo

Vădău



Dana
Vezi toate
anunțurile

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău
Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Logare /
Creare cont

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Distribuie anunțul pe

Descarcă aplicația Romimo



09.03.2025, 09:49

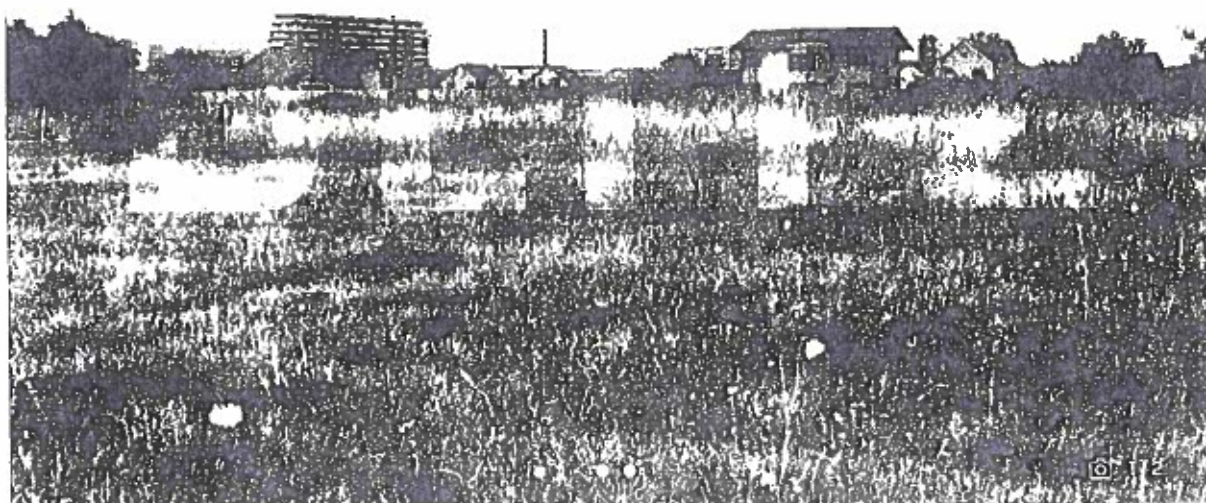
900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

storia



BLITZ BLITZ >

< Înapoi



Toate imaginile (2)

Teren întravilande vanzare, 977 mp, zona Zăvoaie

58 900 € 65 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Mesaj	
-------	--

Trimite

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	900 m²
Dimensiuni:	35 x 25 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz ofera spre vanzare un teren in suprafata de 977 mp, impartit astfel:

- 803 mp parcela pe care se poate construi;
- 174 mp cota parte drum privat.

Este adaus parcela de la strada Zavoia

Mai mult 

ID: 9131686

 Raportează

ID în birou: P137669

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.03.2025

Data

Modificare

Preț

Scrie

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Sună

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Despre agenție


BLITZ

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Piata 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare


10.000 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²


345.000 EUR

Strada Zavoiaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

5200 m² 66 EUR/m²


3.800 EUR

Bistrita, Bistrita-Nasaud

1000 m² 4 EUR/m²

Mai multe anunțuri de la BLITZ


840.000 EUR

63.680 EUR

7.000 EUR

storia



Constructiv Imobiliare >

< Înapoi



Toate imaginile (8)

Ultimele Parcele Teren Zăvoaie !

6 500 € 10 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

	Mesaj
--	-------

Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	640 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vanzare 3 Parcele de 6,4 Ari teren intravilan situat pe Strada Zavoaie de jos localitatea Bistrita. Zona in plina dezvoltare! Deschidere la strada de 18 m / 36 m lungime . Canalizare, apa, gaz, curent electric si asfaltarea drumului in Lunile urmatoare Pretul este de 6500 €/ Ar.

Mai puțin ^

ID: 8618737

 Raportează

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.02.2025

Dată

Modificare

Preț



Sună

09.03.2025, 09:50

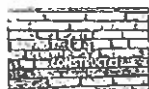
640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv
modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție



Construct imobiliare

Agenție imobiliară

 **Afișează numărul**

Liviu Rebreanu, 420008, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro**Anunțuri similare** ?**10.000 EUR**

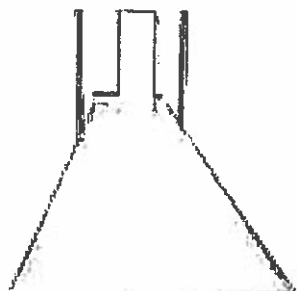
Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²**3.800 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

1000 m² 4 EUR/m²**3.800 EUR**

Bistrita, Bist

1000 m² 4**Mai multe anunțuri de la Construct imobiliare****82.500 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 75 m² 1.100 EUR/m²**169.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 120 m² 1.408 EUR/m²**125.000**

Bistrita, Bist

4 camere

Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Ultimele Parcele Teren Zavoaie !

storia

1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html>

2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilande-vanzare-977-mp-zona-zavoaie-IDCizg.html? gl=1*1j66ao1* gcl aw*RONMLIE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRidl8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ...* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzMSNzgXNjE2* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTQyNiM4MC4yNS4wLjE3NDE0MjYzODAuMC4wLjA

3

https://www.storia.ro/ro/oferta/ultimele-parcele-teren-zavoaie-IDAa7T.html? gl=1*f9li6k* gcl aw*RONMLIE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRidl8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ...* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzMSNzgXNjE2* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTUwNDcyNS4zM54xLjE3NDE1MDU1NTluMC4wLjA

4

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-500mp-zona-zavoaie/18hhg9954fi37idd284347d9447g59g5.html>

5

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zavoaie/1732672fh1d873hi1ig6345864idid65.html>

6

<https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz110739tv>



Grand-Cora-Bistrita, Membru Corporativ ANEVAR.

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan”

situat în localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.38, Municipiul -Bistrița-, jud. Bistrița-
Năsăud.

identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920.



0 comanda\0 CF Final\24 CF 79920 1159.pdf

0 comanda\0 CU MUTH\MUTH\24 CF 79920 CU 374\cu 374.pdf

poze defalcate\24 CF 79920

Proprietar: Mureșian Monica Maria.

Solicitant RAPORT: -Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu-.

Destinatarul: Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.





Raport: 26E-25-24 / 07.03.2025

Comandă: Informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de Investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Către : Primăria Municipiului -Bistrița-.

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea menționată mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră și de către client, cât și date furnizate de piata de specifica și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedeste a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, anterior fructificării raportului de către părți, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, în suprafață de 1.159 mp conform acte identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneță”.

Teren construit Nr. niveluri:3; S. construita la sol:118 mp; Locuinta in regim S+P+M compusa din: la subsol: beci; la parter: sufragerie, camera, bucatarie, loc de luat masa, baie, centrala termica, hol si scara de acces, terasa; la mansarda: 3 dormitoare, debara, baie, hol, + scara de acces, balcon.

2. **Teren intravilan, în suprafață de 16 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920-Bistrița -neidentificat cadastral distinct.**

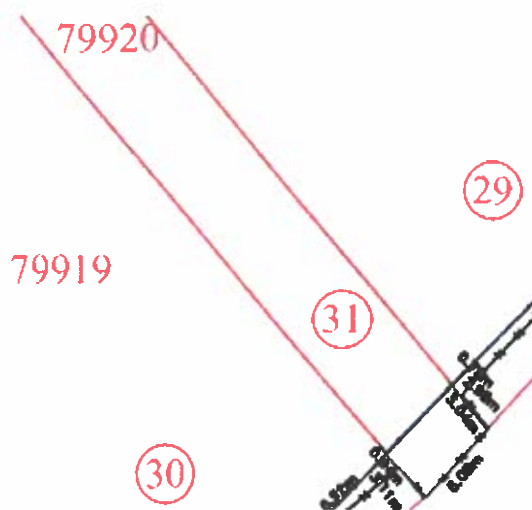
Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfârșit -3,04 m.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluată doar suprafața de teren conform solicitării destinatarului.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.



1. Situat în Bistrița, CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 , județul Bistrița-Năsăud
 ➔ Cu deschidere de aprox 5,075 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

○ Identificat prin

✍ CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 .

Conform CF 79920 -Bistrița-, imobilul cu Top/Cad: 79920 are o suprafață de 1.159 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 1.159 mp .

✍ Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 .

Conform declarațiilor solicitantului raportului are o suprafață de 16 mp- Teren - - -

Are categoria de folosință „Curți construcții” și este deținută în proprietate astfel :
Mureșian Monica Maria.

Conform CF avem:

CF 79920 -Bistrița- Top/Cad: 79920 , $S_{\text{teren}} = 1.159$ mp .

§ Amplasare intravilanul localității Bistrița § Suprafața $S_{\text{teren}} = 1.159$ mp

§ Cu deschidere de aprox 5,075 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

§ Tip drum acces: pietruit. Accesul se realizează pietonal și rutier din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502). pe un drum pietruit.

§ Amplasamentul are formă- geometrie:neregulata. neregulata- aproximativ trapezoidală.

§ Inclinare-Planeitate: plat.

§ Alte observații. Vecinătăți:, imobile rezidențiale unifamiliale.

La nord-vest :-proprietate rezidențială

La vest :-proprietate rezidențială

La sud est :- strada Zăvoaie

La est :-teren liber.

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _racordat.

Are categoria de folosință “ „Curți construcții și fânează”.-” și este deținută în proprietate astfel :
Mureșian Monica Maria.--



Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus enumerate pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras de Carte Funciară, prezentate și anexate, nu sunt înscrise sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut / integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan, –Municipiul Bistrița—localitatea Bistrița, strada Zăvoaie Nr.38, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Conform CU 374 din 11.03.2025 avem:

1. REGIMUL JURIDIC:

-imobil. teren curți construcții/făneță în suprafață de 1.159 mp, casă de locuit, anexă înscrisă în cf (fără acte), situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Mureșian Monica Maria, conform CF.nr.79920.

-imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.



Observații

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 Inspectie limitata.

Inspectia a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta Societatea SC GRAND-CORA a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Inspectia (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de 06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspectie limitata-

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definire și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

- Presupunem ca identificarea faptică corespunde cu identificarea juridică sau(în cazul nostru) cu identificarea propusă în proiect și furnizată de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița.
- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigații realizate de către evaluator
- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Nu am intrat în posesia:

- ✶ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- ✍ Dacă suprafața de teren expropriată este diferită decât cea prezentată în raport (dar nu esențial diferită) beneficiarul raportului de evaluare poate folosi rezultatul obținut (valoarea unitară) și recalcula valoarea despăgubirii.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920
S_{teren} = 1.159 mp

83.448 euro echivalent 415.204 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 16 mp- Teren -_Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 - Bistrița.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 5.732 lei echivalent 1.152 euro la data evaluării

- Curs valutar la 07.03.2025 – 1 Euro = 4,9756 Ron
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al utilizatorului unic.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Certificare raport nr. / din data 26E-25-24 / din anul 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspekția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schițele cadastrale, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se suppose, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

GRAND-CORA și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

GRAND-CORA este membru corporativ autorizație 0376.

Evaluator autorizat EPI, EBM
Muthi Adrian Gelu
Legitimație ANEVAR, 14473

Evaluator autorizat EPI
Muthi Camelia
Legitimație ANEVAR, 14474





2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Evaluatorul: GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0376;

Evaluator autorizat, conform certificare;

- Evaluatorii au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- Speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști;

Independență:

- Evaluatorul desemnat și membrul corporativ nu au nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitate lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Municipiului -Bistrița-.

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară

- Teren intravilan, în suprafață de 1.159 mp conform acte identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curti construcții și fâneață”.

↓ Cu deschidere de aprox 5,075 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

- Teren intravilan „Curti construcții și fâneață”, în suprafață de 16 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 - Bistrița.

Cu deschidere de aprox 5,075 ml și care afectează proprietatea pe o adâncime variabilă .

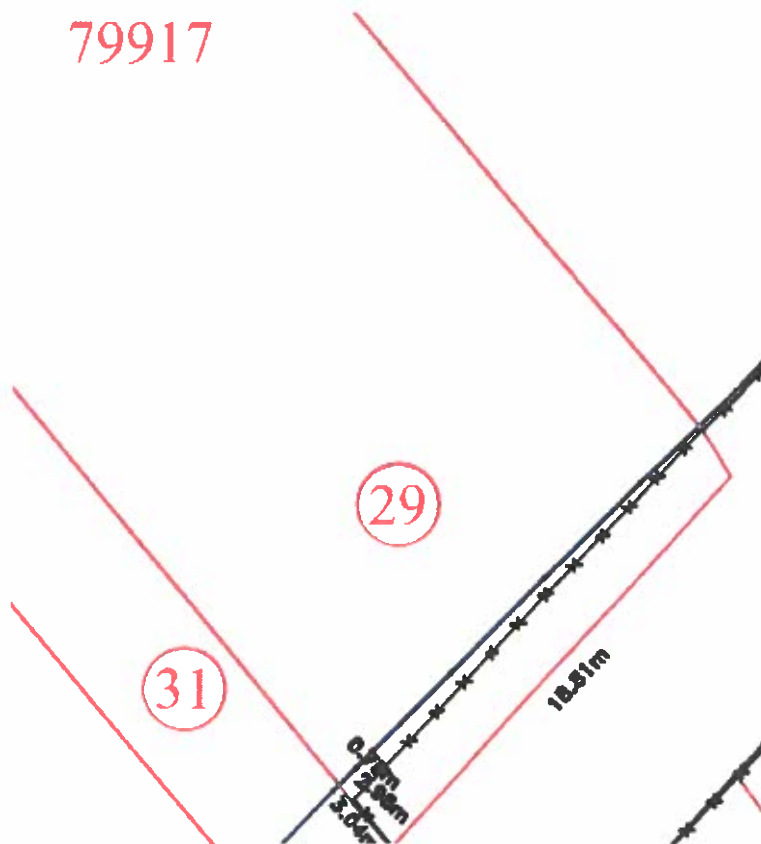
Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – si pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfârșit -2,9 ml și 0,75 m.fata de gardul existent.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar-suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



79917



- **Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.**

Drept de proprietate evaluat: - drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- Investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în cote indivize a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- ✎ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✎ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.

Fară sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița – un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .

Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Lucrări în curs.

- Nu deținem informații în ceea ce privește proprietățile afectate_evaluate. Nu este cazul


Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadru general (IVS – Cadru general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

 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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Mențiuni:

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **07.03.2025 ;**

Diferențe semnificative între Data inspecției și Data evaluării

Nu este cazul, inspecția și data evaluării sunt apropiate.

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **07.03.2025**, care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Restricții documentare.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / travează suprafețele de teren expropriate.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al suprafeței de teren expropriat.
- Nu am avut la dispoziție devize de lucrări din care să rezulte valoarea investițiilor afectate, realizate de proprietari, investiții care se referă la construcții edificate, rețele de utilități, vecinătăți afectate.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare).

Inspekția proprietății

Solicitantul raportului / rapoartelor de evaluare a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru / spre a-l însoți la inspekție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente sau prezentate.

Evaluatorul a beneficiat, de aportul solicitantului raportului de evaluare în acest sens care a delegat pentru inspekția proprietăților un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta

Acolo unde nu am avut acces evaluatorul a fost nevoit să apeleze la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .
A se vedea capitolul Inspekție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspekție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspekția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.**

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspekției.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - ✓ Extras CF cu nr. cerere 13125 / 05.03.2025 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fânează”.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
 - ✓ Extras din ortofotoplan pentru fiecare proprietate.
 - ✓ Certificat de urbanism nr 374 din data de 11.03.2025.
- Alte documente
 - ✓ Documentație cadastrală întocmită de Direcția Patrimoniu care conține imobilele existente în eTerra, traseul / limita aproximativ al culoarului de expropriere, gardurile existente, construcțiile existente.

Documente/Informații preluate din alte surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral(proprietățile cu coordonate STEREO 70
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de solicitantul raportului de evaluare;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - ✗ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro // Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale: // stori.ro publi24.ro homezz.ro topestate.ro
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - ✗ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Publicații și studii de specialitate
 - ✗ Revista „VALOAREA (.)” – publicație periodică ANEVAR // Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale // Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

- Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Compararea directă;

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/ uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptului de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate de Solicitantul RAPORTULUI), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** S-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință „Curți construcții și fâneță” .
- **STUDII GEOTEHNICE** Nu este cazul;
- **UTILITĂȚI** Nu s-a prezentat;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltare viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construcții externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI intravilan-„Curți construcții și fâneță”, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;

- o CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o Vezi sinteză

Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.8 Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**.

Standarde generale

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102) // SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valori

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) // SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) // GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului.

Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al destinatarului unic.

2.9.1 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.10 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vânzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

1. Teren intravilan, în suprafață de 1.159 mp conform acte identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneață”.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79920 Bistrita

Nr. cerere	13125
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare	100184205376



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIE, Nr. 38

Nr. Ort	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	79920	1.159	imobil inscris in CF sporadic 58657: C0

Construcții

Ort	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79920-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAIE, Nr. 38	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:118 mp; Locuinta in regim S+P+M compusa din: la subsol: beci; la parter: sufragerie, camera, bucatarie, loc de luat masa, baie, centrala termica, hol si scara de acces, terasa; la mansarda: 3 dormitoare, debara, baie, hol, + scara de acces, balcon

Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35096 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ Ig. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a Imobilului 79920 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 106136.	A1
7555 / 11/02/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 246/A/2017, din 02/10/2017 emis de TRIBUNALUL BISTRITA-NASAUD; Hotarare Judecatoreasca nr. 29/R/2018, din 22/02/2018 emis de CURTEA DE APEL CLUJ SECTIA I CIVILA; Hotarare Judecatoreasca nr. 2747, din 24/06/2016 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Hotarare Judecatoreasca nr. 3432, din 02/06/2010 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Act Administrativ nr. 58, din 02/04/2018 emis de BEJ Andronesi Valerian Dorin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj judiciar, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUREȘIAN MONICA-MARIA, -bun propriu	A1, A1.1

Sarcini:



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

C. Partea III. SARCINI .

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

Situația juridică este completată și de CU.

✓ Certificat de urbanism nr 374 din data de 11.03.2025.

3.1.2 Elemente suplimentare / complementare de identificare

Amplasament-imobil subiect CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneață”. -
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



<https://www.google.com/maps/@47.1192994,24.4849839,515m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&ep=EgovMDI1MDMwNC4wIKXMDSoASAFAw%3D%3D>



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.



3.1.3 Istoricul utilizării proprietății și utilizarea actuală.

CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneață”.

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 1.159 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 1.159 mp identificat cu CF 79920 Top/Cad: 79920 înscris în CF -Bistrița-, județul Bistrița-Năsăud

- Teren intravilan, avand categoria de folosință „Curți construcții și fâneață”. ; Terenul are o formă neregulată și o topografie plană..

Teren construit Nr. niveluri:3; S. construita la sol:118 mp; Locuinta in regim S+P+M compusa din: la subsol: beci; la parter: sufragerie, camera, bucatarie, loc de luat masa, baie, centrala termica, hol si scara de acces, terasa; la mansarda: 3 dormitoare, debara, baie, hol, + scara de acces, balcon

La data inspectiei destinatia actuală „Curți construcții și fâneață”. Teren liber .

Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 16 mp- Teren - - compus din:

Teren liber în suprafață de 16 mp- Teren - identificat cu CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 inscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- Teren intravilan, avand categoria de folosinta „Curți construcții și fâneață”.; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală – teren „Curți construcții și fâneață”.

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe toată lățimea – și pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de început / sfarsit -3,04 m.

Sunt posibil afectate rețele de utilități racorduri, gard din plasă sudată.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



3.1.4 Descrierea zonei în care se află proprietatea.

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneță”, este amplasat în loc. Bistrița în intravilanul localității cu front la strada strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502). și se află la o distanță de aproximativ 600 ml de Judecătoria Bistrita și aproximativ 1.240 ml de centrul localității (Primăria Bistrița) - jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Bistrița, imobilul fiind situat cu front la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

- Zona beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, gaz și canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere, terenuri construite, terenuri agricole „Curți construcții și fâneță”.

3.1.5 Acces auto / pietonal la amplasamentul (terenul) supus evaluării.

Accesul pietonal și auto la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneță”.
- Accesul la imobilul subiect se realizează din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) cu deschidere de aprox 5,075 ml la strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

din strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502).

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului (terenului)

Nu este cazul .

3.1.7 Vecinătăți imediate.

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație „Curți construcții și fâneță” . - în zonă mediană - zonă preponderent rezidențială -

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului / terenului.

Pentru CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneță”. Teren construit.

Terenul este plan – pietruit de pământ fără denivelări, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentației cadastrale anexate).



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.



3.1.9 Utilități existente / locația lor / capacitate.

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am observat în cadrul inspecției ca utilitățile :

- rețeaua urbana de energie electrica existenta (racordat).
- rețeaua urbana de apa: existentă (la distanță) (racordat).
- rețeaua urbana de gaze : existenta (racordat).
- rețeaua urbana de canalizare : existenta (racordat).

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _ racordat.

Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 16 mp- Teren - - compus din:

Teren liber în suprafață de 16 mp- Teren -parte din teren identificat cu CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 înscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

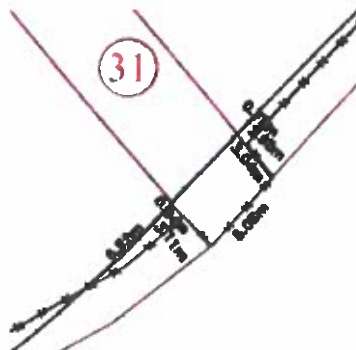
- Teren intravilan, avand categoria de folosinta „Curți construcții și fânează”.; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspecției destinația actuală – teren „Curți construcții și fânează”.



Grand Cora-Bistrița; Membru Corporativ ANEVAR.

Teren cu o formă neregulată.



3.1.10 Utilități. Regim special

- Nu este cazul./ Nu deținem informații.

3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare

- Amenajare Strada Zăvoaie (CF 80502 Cad 80502) proiect

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) – DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Acest coridor de mobilitate urbană durabilă, de peste 19 kilometri, vine să interconecteze zonele funcționale de pe malul stâng al râului Bistrița cu DN 17 și cu zonele funcționale de pe malul drept. Intervențiile propuse au fost grupate în două etape de realizare, din rațiuni care țin de asigurarea finanțării.

De-a lungul traseului, în cadrul primei etape se va avea în vedere:

- cel puțin o nouă linie de transport public care să unească noua zonă de dezvoltare Zăvoaie, zona de promenadă Codrișor, noua zonă de dezvoltare Valea Ghinzii, zona Dealului Cicoș și localitatea componentă Unirea;
- extinderea infrastructurii pietonale pe segmentul etapei I aferent noului coridor de mobilitate;
- extinderea infrastructurii cicliste pe segmentul etapei I aferent întregului coridor creat;
- relocarea/ modernizarea unei punți velo/ pietonale peste râul Bistrița care să unească zonele rezidențiale Independenței-Sud de zonele funcționale de pe traseul noului coridor de mobilitate;
- o nouă punte velo/pietonală care să unească Parcul "Regele Mihai I al României" de zona Codrișor;
- realizarea unei zone de promenadă de-a lungul râului Bistrița pe strada Codrișor, cu acces facil în Pădurea Codrișor,
- modernizarea podului peste râul Bistrița (în Unirea pe străzile Asfințitului – Aerodromului), pentru accesibilitatea benzii dedicate/prioritare transportului public, infrastructurii pietonale și cicliste;
- construcția unui nou pod în zona Zăvoaie pentru conectarea optimă a noii linii de transport public la Linia Verde;
- extinderea rețelei de iluminat public aferent infrastructurii pietonale și cicliste;
- pregătirea infrastructurii pentru amplasarea de noi stații de transport public pe traseul realizat.

Studiul de fezabilitate pentru Linia Albastră este aprobat și a fost depus, în luna aprilie 2024, pentru finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, domeniul Mobilitate urbană durabilă.

3.1.12 Autorizația de construire

- Nu este cazul



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

3.1.13 Certificat de urbanism

3.1.14 Am intrat *în* posesia unui certificat de urbanism .

Cerificat de urbanism nr 374 din data de 11.03.2025



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Analiza pieței imobiliare

3.1.15 Definierea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren intravilan**, terenuri situate în localitatea -Bistrița- sau localități comparabile– județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ plan(vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole / neproductive similare ca și destinație.

3.1.16 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în scădere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții rare, în general pentru dezvoltarea unor imobile cu destinație comercială / prestări servicii iar cumpărătorii sunt predominant acei investitori care doresc dezvoltarea unei afaceri sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

3.1.17 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, sub medie datorită prețului relativ mare de vânzare pentru această zonă.

Astfel de terenuri sunt prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

3.1.18 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea.

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 55 – 85 eur/mp
 - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzări terenuri sunt reduse --
 - ele variază în general în intervalul 55-85 €/mp

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.

266



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Încadrare conform URBANISM // Utilizări ADMISE

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren curți construcții/fâneață în suprafață de 1.159 mp. casă de locuit, anexă înscrisă în cf (fără acte).

-destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.

-zona B de impozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.

-utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Limitări conform URBANISM

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent.

-reglementări urbanistice: POTmaxim= 35%; CUTmaxim= 1,20 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (9 metri) P+2 niveluri: amplasarea clădirilor față de aliniament min. 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri obligatoriu pe una din laturi pentru accesul pompierilor; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

-accesul la imobil se va realiza din strada Zăvoale, strada nemodernizată.

-în zonă există utilități publice realizarea acestora revine beneficiarilor.

-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, pentru UTR 15 zona L2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezentul certificat de urbanism.

-tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) – DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Alternative

Nu este cazul.

Concluzii subiect supus evaluării.

Concluzie:

- Teren intravilan, considerat liber, „Curți construcții și fânează”;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare „Curți construcții și fânează”.) de formă și vecinătăți.

Observatii

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului.

Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă.**
- **Metode alternative**

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Particularități metodologie aplicată

În cazul nostru s-a aplicat:

- **Comparația directă.**



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.2.1 Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

- terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,
- cu potențial

putem defini:

- astfel de terenuri libere sunt prezente pe piața,



Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

- principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.
- s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității -Bistrița- și localități comparabile.
- au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

Comparabile utilizate.

Pentru CF 79920 Top/Cad: 79920 - „Curți construcții și fâneauță”.

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	TERENURI COMPARABILE			
1.199,0	Suprafață / mp	885	977	640	
5,075	front	14,00	25,00	18,00	
Preț (oferta/vânzare) (Eur/mp)					
Valoare teren	Valoare totală	€ 66.375	€ 68.900	€ 41.600	
Valoare teren euro/ mp		€ 75	€ 60	€ 65	
Condiții de piață-Data ofertei	mar 25	mar 25	mar 25	mar 25	
Tipul (oferta/tranzacție).	vânzare	oferta	oferta	oferta	
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Condiții de finanțare.	cash	similar	similar	similar	
Condiții de vânzare	normal	similar	construit	similar	
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan Intravilan	Zavoae Intravilan- strada Malinului	Zavoae intravilan-	Zavoae - strada Secundara	
Acces.		similar	similar	similar	
Forma / delimitare.					
Suprafață.	1 199,0	885,00	977,00	640,00	
Deschidere / Raportul laturilor.	45,00	4,52	1,56	1,98	
Topografie.	plan	plan	plan	plan	
Destinația (utilizarea terenului) CMBU.	curt construcții	similar	similar	similar	
Utilități.	utilități zonei	similar	mai slab	similar	
Condiții speciale sau amenajări.	amenajat	da	da	da	

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Vezi anexe

Grilă de calcul -comparație directă.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.



ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

ANEXA 1.1

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
	Subiect - Strada Zăvoale strada Dr. Victor Babes (CF Cad)	Comparabila A- Zăvoale strada Malinului	Comparabila B- Strada Zăvoale	Comparabila C-Zona Zăvoale
1 159.0	Suprafata // mp	885	977	640
5 075	front	14,00	25,00	18,00
Pret(oferta/vanzare) (Eur/mp)				
Valoarea teren	Valoarea totala	€ 66.375	€ 58.900	€ 41.600
Valoarea teren euro/ mp		€ 75	€ 60	€ 65
Conditii de plata-Data ofertei	mar 25	mar 25	mar 25	mar 25
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		€ 75,00	€ 60,29	€ 65,00
Tipul (oferta/tranzactie).	vanzare	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustari %		-€ 3,75	-€ 3,01	-€ 3,25
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75
-Pentru ajustările oferta vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. Estimăm plaja de negociere -5 — -7 %.				
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75
Nu au fost necesare ajustări;				
Conditii de finantare.	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75
Nu au fost necesare ajustări;				
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 71,25	€ 57,27	€ 61,75
Nu au fost necesare ajustări (informații curente);				
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan Intravilan	Zăvoale Intravilan- strada Malinului	Zăvoale Intravilan	Zăvoale - strada Secundara
Ajustare %		4%	30%	25%
Valoarea ajustari		€ 2,85	€ 17,46	€ 15,44
Pret corectat				
-Ajustările pentru localizare , au la bază diferențierea percepută de piață pentru zone subiectului, mai slab/ bine cotată ca și cea a comparabililor: s-au aplicat ajustari negative / pozitive comparabililor / comparabile 1, 2, 3 deoarece sunt situate în zone cotate superior/inferior fata de proprietatea analizata;				
Acces.		similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Nu au fost necesare ajustări;				
Forma / delimitare.				
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări;				
Suprafata.	1.159,0	885,00	977,00	640,00
Ajustare %		-1%	-1%	-4%
Valoarea ajustari		-€ 0,96	-€ 0,52	-€ 2,40
Pret corectat				
Caracteristici fizice - suprafata : s-au aplicat ajustari pozitive / negative comparabililor 1, 2, 3 deoarece dețin suprafete mai mici mari care unitar se tranzacționează la valori mai mari mici				
Deschidere / Raportul laturilor.	45,00	4,52	1,56	1,98
Ajustare %		-2%	-4%	-4%
Valoarea ajustari		-€ 1,43	-€ 2,29	-€ 2,47
Pret corectat				
-Caracteristici fizice - front: ajustări minime datorite diferentelor obținute între comparabile la care raportul între laturi si proprietatea analizata este ușor superior din acest punct de vedere.				

Datele, informațiile și conținutul prezentei rapoarte sunt corecte și veritabile, nu vor putea fi cuprinse în orice altă formă de prezentare sau în orice altă formă de prezentare a unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

31

Topografie.	plan	plan	plan	plan
Ajustare %				
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Caracteristici fizice - topografie : Topografie: suprafețe de teren plane vv teren analizat ușor inclinat/plan. nu au fost necesare ajustări suprafața de teren este mărginită pe o latură de un canal de colectare a apelor pluviale- ajustari minimeale.				
Destinația(utilizarea terenului)/CMBU.	curți construcții	similar	similar	similar
Ajustare				
Valoarea ajustari %		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Destinația nu au fost necesare ajustari.				
Utilități.	utilitățile zonei	similar	mai slab	similar
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustari				
Pret corectat				
Utilități. nu au fost necesare ajustari.				
Condiții speciale sau amenajari.	amenajat	da	da	da
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustari				
Nu au fost necesare ajustari.				
Pret corectat		€ 71,70	€ 71,92	€ 72,31
Total corecție bruta (%)		7%	35%	33%
Total corecție bruta (eur/mp)		5,25	20,27	20,31
Valoarea estimată(rotunjită)	Comp A	72,00	EURO/mp	4,9756
S teren parcea =		1.159,0	83.448 EUR	415.204 lei
		Lei/ mp	358 lei	Curs BNR
		16,0	1.152 EUR	5.732 lei
				07.03.2025

Rezultat comparație directă:

Valoarea de piață estimată

CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920
S_{teren} = 1.159 mp

83.448 euro echivalent 415.204 lei



Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 16 mp- Teren -_Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 - Bistrița.

Valoarea de piață 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 5.732 lei echivalent 1.152 euro la data evaluării

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920
Steren = 1.159 mp

83.448 euro echivalent 415.204 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 16 mp- Teren -_Parte din CF 79920 -Bistrița-, Top/Cad: 79920 - Bistrița.

Valoarea de piata 72 euro/mp echivalent 358 lei/mp

Valoare teren expropriat = 5.732 lei echivalent 1.152 euro la data evaluării

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

5.2 Documente justificative



6 CUPRINS

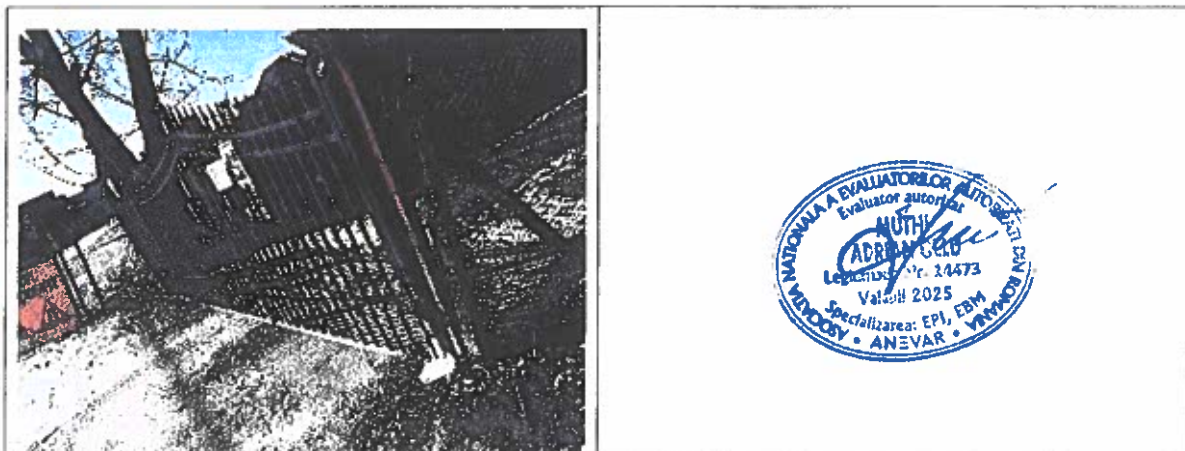
1 SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1 EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:	2
1.1.2 INSPECTIE LIMITATA.	5
1.1.3 IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA.	5
1.1.4 CONCLUZIA VALORICĂ:	7
CERTIFICARE RAPORT NR. / DIN DATA 26E-25-24 / DIN ANUL 2025	8
2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.	9
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI.	9
2.3 SCOPUL EVALUĂRII	9
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	9
IDENTIFICARE SUMARĂ	9

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



SARCINI	11
IDENTIFICARE ACTIV, IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	11
LUCRĂRI ÎN CURS	11
ALTE PRECIZĂRI	11
2.5 TIPUL VALORII ESTIMATE	11
MODALITĂȚI DE PLATĂ	12
MONEDA RAPORTULUI	12
DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	12
DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII	12
DATA EMITERII RAPORTULUI	12
DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	12
RESTRICȚII DOCUMENTARE	12
INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	13
CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	13
2.6 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	14
DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	14
DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN ALTE SURSE	14
2.7 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
IPOTEZE REȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	14
IPOTEZE GENERALE	15
IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	16
EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	16
VALABILITATEA RAPORTULUI	16
FRUCTIFICARE VALORI	16
2.8 STANDARDE UTILIZATE	16
DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	16
MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	16
2.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	17
RESTRICȚII DE UTILIZARE	17
2.9.1 CLAUSA DE NEPUBLICARE	17
2.10 DESCRIEREA RAPORTULUI	17
3 PREZENTAREA DATELOR	18
3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	18
3.1.1 SITUAȚIA JURIDICĂ	18
3.1.2 ELEMENTE SUPLEMENTARE / COMPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	19
3.1.3 ISTORICUL UTILIZĂRII PROPRIETĂȚII ȘI UTILIZAREA ACTUALĂ	20
3.1.4 DESCRIEREA ZONEI ÎN CARE SE AFLĂ PROPRIETATEA	21
3.1.5 ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENTUL (TERENUL) SUPUS EVALUĂRII	21
3.1.6 ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI (TERENULUI)	21
3.1.7 VECINĂȚĂȚI IMEDIATE	21
3.1.8 ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI / TERENULUI	21
3.1.9 UTILITĂȚI EXISTENTE / LOCAȚIA LOR / CAPACITATE	22
3.1.10 UTILITĂȚI, REGIM SPECIAL	23
3.1.11 POTENȚIAL ȘI ÎNȚEȚIE DE DEZVOLTARE	23
3.1.12 AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	23
3.1.13 CERTIFICAT DE URBANISM	24
3.1.14 AM ÎNTRAT ÎN POSESA UNUI CERTIFICAT DE URBANISM	24
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	25
3.1.15 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	25
3.1.16 ANALIZA CERERII PROBABILE	25
3.1.17 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	25
3.1.18 ECHILIBRUL PIETEI	25
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	25
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	25
ELEMENTE TEORETICE	25
ÎNCADRARE CONFORM URBANISM // UTILIZĂRI ADMISE	26
LIMITĂRI CONFORM URBANISM	26
CARACTERISTICI NECESARE PARCELE	26
DEZVOLTARE ÎNȚEȚIONATĂ	26
CONCLUZII SUBIECT SUPUS EVALUĂRII	27
CONCORDANȚA CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA ÎNȚEȚIONATĂ	27
4.2 EVALUAREA TERENULUI	27
METODOLOGIE	27
PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	27
PARTICULARITĂȚI METODOLOGICE APLICATĂ	27
4.2.1 COMPARAȚIA DIRECTĂ	28
ASPECTE TEORETICE	28
CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT	28
PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ	28
COMPARABILE UTILIZATE	28
REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ	31
4.3 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	32
REZULTATELE EVALUĂRII	32
EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII	32
CONCLUZIA VALORICĂ	32
5 ANEXE	32
5.1 FOTOGRAFII RELEVANTE	32
5.2 DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	32
6 CUPRINS	32

Ev-25-1- Anexa.xxxx-





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79920 Bistrita

Nr. cerere 13125
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100184905376



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAI, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	79920	1.159	imobil inregistrat in CF sporadic 58657; CO

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	79920-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str ZAVOAI, Nr. 38	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:118 mp; Locuinta in regim S+P+M compusa din: la subsol: beci; la parter: sufragerie, camera, bucatarie, loc de luat masa, baie, centrala termica, hol si scara de acces, terasa; la mansarda: 3 dormitoare, debara, baie, hol, + scara de acces, balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
35096 / 14/07/2017		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bistrita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 79920 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 106136.	A1
7555 / 11/02/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 246/A/2017, din 02/10/2017 emis de TRIBUNALUL BISTRITA-NASAUD; Hotarare Judecatoreasca nr. 29/R/2018, din 22/02/2018 emis de CURTEA DE APEL CLUJ SECTIA I CIVILA; Hotarare Judecatoreasca nr. 2747, din 24/06/2016 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Hotarare Judecatoreasca nr. 3432, din 02/06/2010 emis de JUDECATORIA BISTRITA; Act Administrativ nr. 58, din 02/04/2018 emis de BEJ Andronesi Valerian Dorin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de partaj judiciar, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUREȘIAN MONICA-MARIA, -bun propriu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

776

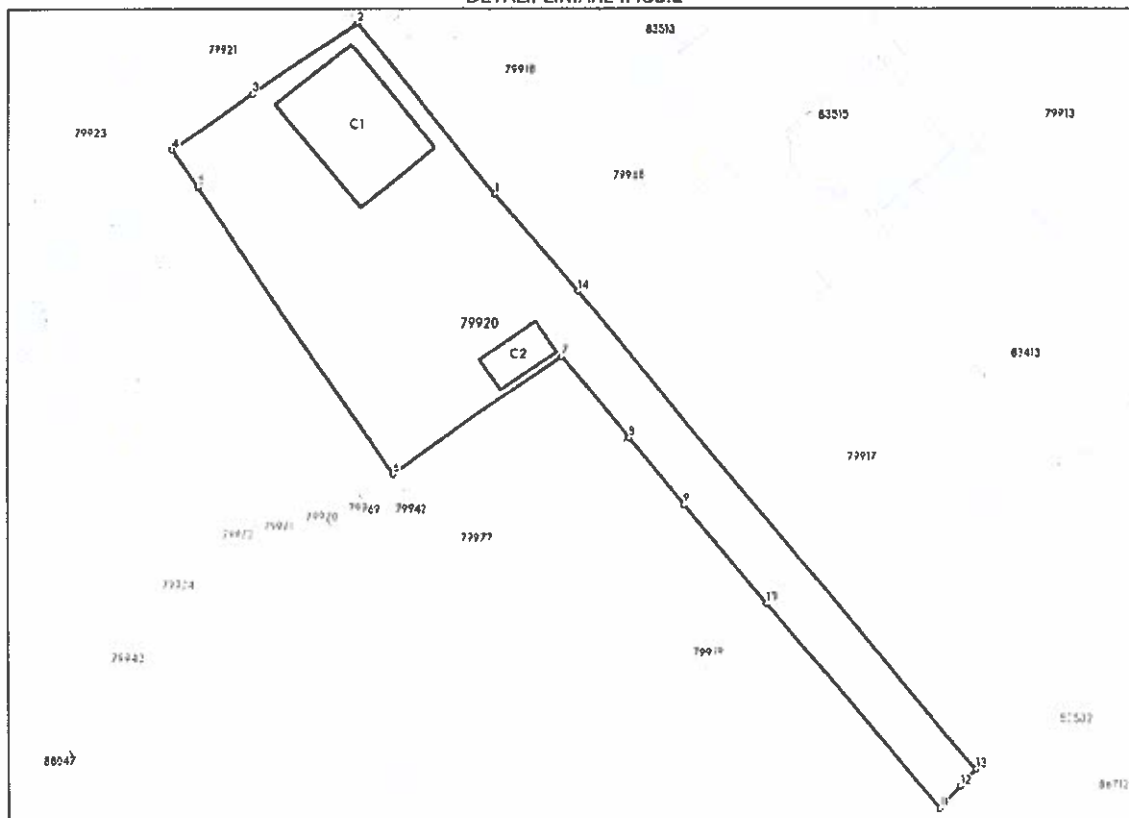
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79920	1.159	Imobil înscris în CF sporadic 58657; CO

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALE LINEARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	660	111	9	-	Sector 707, ID 106136
2	faneata	DA	499	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79920-C1	construcții de locuințe	118	Cu acte	S. construita la sol:118 mp; Locuința în regim S+P+M compusa din: la subsol: beci; la parter: sufragerie, camera, bucatarie, loc de luat masa, baie, centrala termica, hol si scara de acces, terasa; la mansarda: 3 dormitoare, debara, baie, hol, + scara de acces, balcon
A1.2	79920-C2	construcții anexa	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; Anexa

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	461.062,699 624.652,224	2	461.049,365 624.668,717	21.209
2	461.049,365 624.668,717	3	461.039,394 624.661,898	12.08
3	461.039,394 624.661,898	4	461.031,564 624.656,544	9.485
4	461.031,564 624.656,544	5	461.034,102 624.652,967	4.386
5	461.034,102 624.652,967	6	461.052,802 624.625,371	33.335
6	461.052,802 624.625,371	7	461.068,904 624.636,625	19.645
7	461.068,904 624.636,625	8	461.075,384 624.628,861	10.113
8	461.075,384 624.628,861	9	461.080,774 624.622,402	8.413
9	461.080,774 624.622,402	10	461.088,695 624.612,911	12.362
10	461.088,695 624.612,911	11	461.105,275 624.593,328	25.659
11	461.105,275 624.593,328	12	461.107,239 624.595,446	2.888
12	461.107,239 624.595,446	13	461.108,697 624.597,076	2.187
13	461.108,697 624.597,076	14	461.070,452 624.642,929	59.709
14	461.070,452 624.642,929	1	461.062,699 624.652,224	12.104

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.187/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
06-03-2025

Asistent Registrator,
VICTORIA-MARINELA HAROSA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de lei conform cîștigului nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

ROMANIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSAUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR

Nr. 20322 din 03.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 37 / 03.2025
În scopul: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectiv de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Răului Bistrița - etapa 1"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** , cu sediul în România, Județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal Piața Centrală, nr. 8, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0263223823, e-mail primariabistrița.ro reprezentată prin Primar Lazary Gabriel, înregistrat la nr. 20322 din 03.03.2025.
Pentru imobilul teren situat în: Județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal Strada Zăvoaie, nr. 36, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 78920 nr. cad.kopo 78920, nr.cad.78920-C1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-031U/2010, faza PUG - aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2016; 207/2023, 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, teren curți construcții/împreșii în suprafață de 1.159 mp, casă de locuit, anexă înscrisă în ct (fără acte), situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietar Mureșan Monica Maria, conform CF.nr.78920.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- fotografia actuală, teren curți construcții/împreșii în suprafață de 1.159 mp, casă de locuit, anexă înscrisă în ct (fără acte).
 - destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2016 și H.C.L.nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.I.R.15-(U2), subzonă de locuire individuală cu regim de construcție discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri.
 - zona B de împozitare, conform H.C.L.nr.144/2014.
 - utilizări admise/utilizări admise cu condiționare/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./U2 face parte integrantă din certificatul de urbanism anexa 1.
- Înlocuiri, Așezăreanu Cristian

09.03.2025, 10:21

Teren intravilan Zăvoale Bistrita

PINO.

Teren intravilan Zăvoale

7 500 EUR negociabilBistrita-Nasaud, Bistrita [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/28/2025 7:43:33 PM



Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 885 mp, având front stradal de 14 m pe str.Mălinului nr.28, pret 7500 euro ar, negociabil.

Toate utilitatile sunt la limita parcelei, pe strada Malinului.

👁 Vizualizări: 374

📄 Raportează

👉 Fă ofertă

09.03.2025, 10:21

Teren intravilan Zăvoaie Bistrița

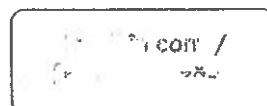
100%

vândut



Dana
Vezi toate
anunțurile

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!



Conectează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Distribuie anunțul pe

Descarcă aplicația Romimo



44

09.03.2025, 09:49

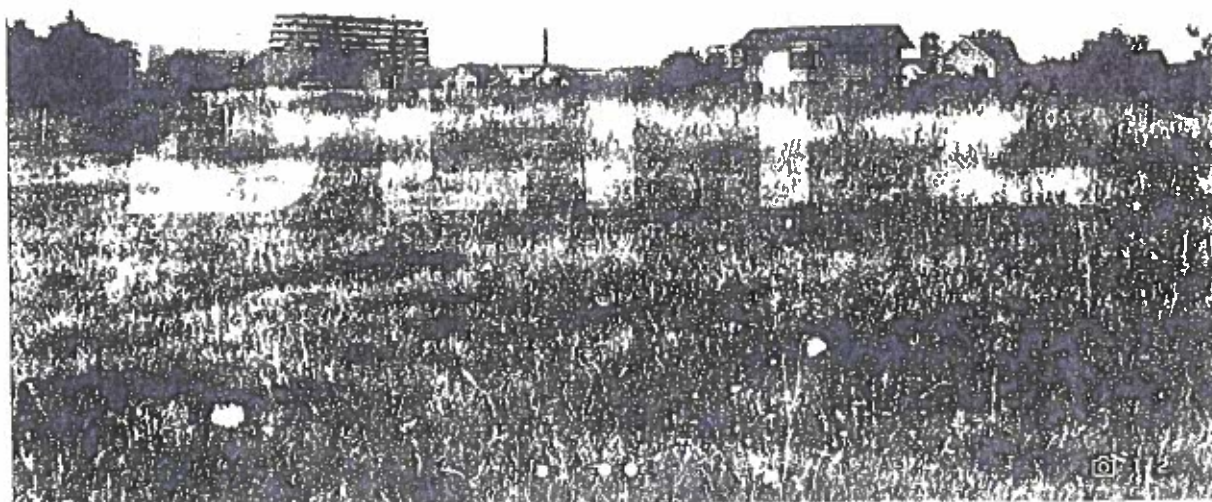
900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

storia



BLITZ BLITZ >

< Înapoi



Toate imaginile (2)

Teren intravilande vanzare, 977 mp, zona Zavoaie

58 900 € 65 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

	Mesaj
--	-------

Sină

304

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	900 m²
Dimensiuni:	35 x 25 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz ofera spre vanzare un teren in suprafata de 977 mp, impartit astfel:

- 803 mp parcela pe care se poate construi;
- 174 mp cota parte drum privat.

Este a doua parcela de la strada Zavoia

Mai mult 

ID: 9131686

 Raportează

ID în birou: P137669

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.03.2025

Data

Modificare

Preț

Scop

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Sună

09.03.2025, 09:49

900 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 9131686 • www.storia.ro

Despre agenție

BLITZ
Agentie imobiliara
☎ Afișează numărul

Piata 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

[Verifică portofoliul](#)

Anunțuri similare

**10.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²**345.000 EUR**

Strada Zavoaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

5200 m² 66 EUR/m²**3.800 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

1000 m² 4

Mai multe anunțuri de la BLITZ

**840.000 EUR****63.680 EUR****7.000 EUR**

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

storia



Construct Imobiliare >

< Înapoi



Toate imaginile (8)

Ultimele Parcele Teren Zavoaie !

6 500 € 10 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Mesaj

Sună

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (Judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	640 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vanzare 3 Parcele de 6,4 Ari teren intravilan situat pe Strada Zavoale de jos localitatea Bistrita. Zona in plina dezvoltare! Deschidere la strada de 18 m / 36 m lungime . Canalizare, apa, gaz, curent electric si asfaltarea drumului in Lunile urmatoare Pretul este de 6500 €/ Ar.

Mai puțin ^

ID: 8618737

[Raportează](#)

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.02.2025

Dată

Modificare

Preț



Sumă

09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv
modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

**Construct Imobiliare**

Agenție imobiliară

 **Afișează numărul**

Liviu Rebreanu, 420008, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Scrie

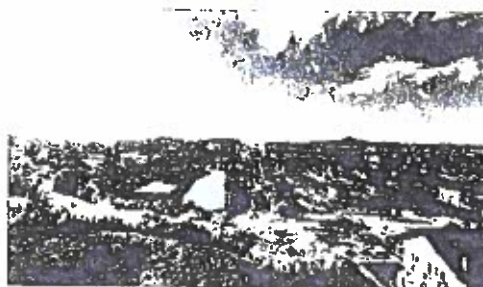
09.03.2025, 09:50

640 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8618737 • www.storia.ro

Anunțuri similare ?

**10.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

500 m² 20 EUR/m²**3.800 EUR**

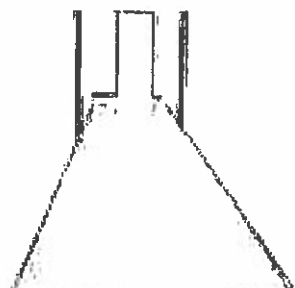
Bistrita, Bistrita-Nasaud

1000 m² 4 EUR/m²**3.800 EUR**

Bistrita, Bist

1000 m² 4

Mai multe anunțuri de la Construct imobiliare

**82.500 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 75 m² 1.100 EUR/m²**169.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

3 camere 120 m² 1.408 EUR/m²**125.000**

Bistrita, Bist

4 camere

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Ultimele Parcele Teren Zavoaie !](#)

storia

Scrie

1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoai-1DitHIE.html>

2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilande-vanzare-977-mp-zona-zavoai-1DCizg.html? gl=1*1j66ao1* gcl aw*R0NMLjE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRidI8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ..* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzM5NzgxNjE2* ga_1XTP46N9VR*MTc0MTQyNjM4MC4yNS4wLjE3NDE0MjYzODAuMC4wLjA.

3

https://www.storia.ro/ro/oferta/ultimele-parcele-teren-zavoai-1DAa7T.html? gl=1*f9li6k* gcl aw*R0NMLjE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5QmhCaEVpd0FmdDZJeEM1bS1qVUktRlo1WHVvS3BxeDRidI8yLTNkb0JZNi02TkxyS1pUYkVIX3dyX3piclNnSUVob0N1RE1RQXZEX0J3RQ..* gcl au*NTQyMjlxNjY4LjE3Mzg0MDY5MjI.* ga*MTg0ODgwMDkzNi4xNzM5NzgxNjE2* ga_1XTP46N9VR*MTc0MTUwNDcyNS4zMS4xLjE3NDE1MDU1NTluMC4wLjA.

4

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-500mp-zona-zavoai-18hhg9954fi37idd284347d9447g59g5.html>

5

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zavoai-1732672fh1d873hi1ig6345864idid65.html>

6

<https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz110739tv>



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan”

situat în localitatea Bistrița, strada Tănase Tudoran Nr.38, Municipiul -Bistrița-, jud.

Bistrița-Năsăud.

identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838.



0 comanda\0 CF Final\20 CF 78838 2723.pdf

0 comanda\0 CU MUTH\MUTH\20 CF 78838 CU 385\cu 385.pdf

poze defalcate\20 CF 78838

Proprietar: Prisecaru Constantin și Prisecaru Elena .

Solicitant RAPORT: -Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu-.

Destinatarul: Primăria Bistrița_Direcția Patrimoniu.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Raport: 26E-25-20 / 07.03.2025

Comandă: Informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Către : Primăria Municipiului -Bistrița-.

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra și de catre client, cat și date furnizate de piata de specifica și baza de date proprie. În cazul în care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorectă sau incompletă, acuritatea prezentei evaluari poate fi afectata și, în conformitate, ne rezevam dreptul de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, anterior fructificării raportului de către părți, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Acest raport a fost întocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietati de acest tip și în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, în suprafață de 2.723 mp conform acte identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curti construcții, teren arabil, fâneață, drum”.

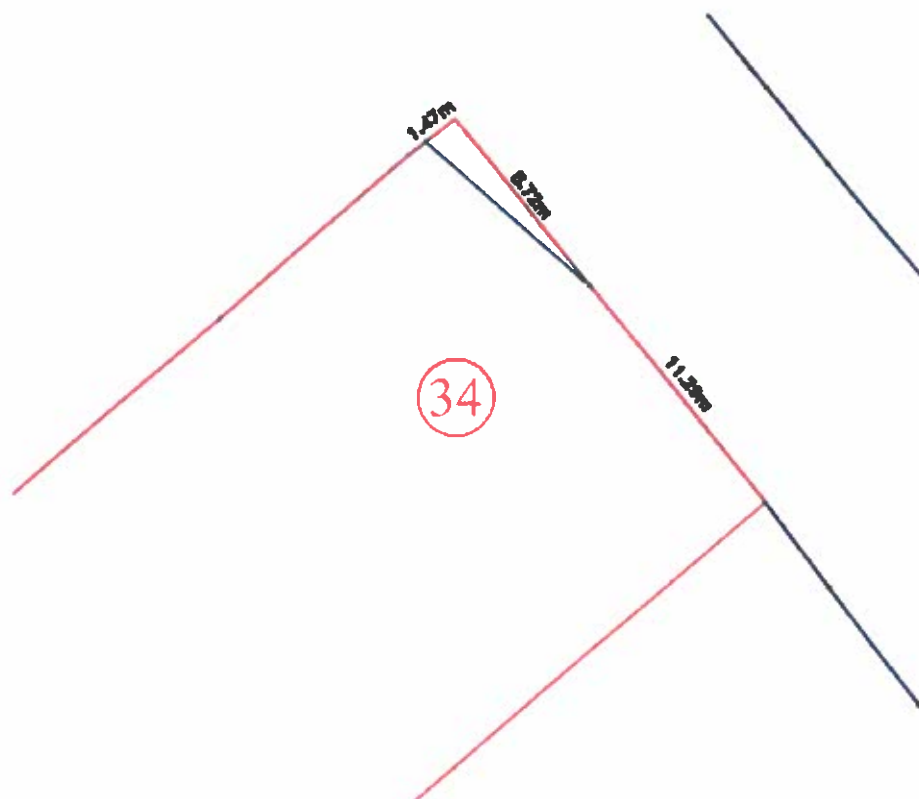
Teren construit Nr. niveluri:1; S. construita la sol:135 mp; locuinta in regim de inaltime parter compusa din: la parter: sufragerie, camara, bucatarie, sas, 3 dormitoare, 2 bai, hol, 2 terase Nr. niveluri:1; S. construita la sol:583 mp; grajd nr.6.

2. Teren intravilan, în suprafață de 7 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838- Bistrița -neldentificat cadastral distinct.

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată în zona împrejmuita cu gard la limita de vecinătate cu strada Tanase Tudoran- foma propusa pentru expropriere – aprox triunghiulară..

Sunt afectate gard din beton cu panouri din beton, posibil rețele de utilități.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



1. Situat în Bistrița, CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 , județul Bistrița-Năsăud
↓ Cu deschidere de aprox 19,965 ml la strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).

o Identificat prin

CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 .

Conform CF 78838 -Bistrița-, imobilul cu Top/Cad: 78838 are o suprafață de 2.723 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 2.723 mp .

CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 .

Conform declarațiilor solicitantului raportului are o suprafață de 3 mp- - .

Are categoria de folosință „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ” și este deținută în proprietate astfel :

Prisecaru Constantin și Prisecaru Elena .

Conform CF avem:

CF 78838 -Bistrița- Top/Cad: 78838 , $S_{\text{teren}} = 2.723$ mp .

§ Amplasare intravilanul localitatii Bistrița § Suprafața $S_{\text{teren}} = 2.723$ mp

§ Cu deschidere de aprox 19,965 ml la strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).

§ Tip drum acces: pietruit. Accesul se realizează pietonal și rutier din strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502). pe un drum pietruit.

§ Amplasamentul are formă- geometrie:neregulata.

§ Inclinare-Planeitate: plat.

§ Alte observații. Vecinătăți:, imobile rezidențiale unifamiliale.

La nord-vest :-strada Tănase Tudoran -

La vest :-proprietate rezidențială

Datele, informatiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

La sud est :- proprietate rezidențială -

La est :-proprietate rezidențială.

Utilitati- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apa, gaz, canalizare, electricitate, _racordat.

Are categoria de folosință " „Curți construcții, teren arabil, fânează, drum "-" și este deținută în proprietate astfel :
Prisecaru Constantin și Prisecaru Elena .--.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus enumerate pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras de Carte Funciară, prezentate și anexate, nu sunt înscrise sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut / integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan, –Municipiul Bistrița—localitatea Bistrița, strada Tănase Tudoran Nr.38, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Conform CU 385 din 11.03.2025 avem:

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil, teren cu destinația curți construcții, arabil, fâneată, drum în suprafață de 2.723 mp, casă de locuit și grajd, situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietari Prisecaru Constantin și Prisecaru Elena, conform CF.nr.78838.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Observatii

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

In aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 **Inspectie limitata.**

Inspekția a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta Societatea SC GRAND-CORA a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.
A se vedea capitolul inspekție limitată și ipoteze speciale.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de 06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspekției.

1.1.3 **Ipoteze de lucru legate de inspekție limitată.**

Imposibilitatea inspekției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definire și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

-
- Presupunem ca identificarea faptică corespunde cu identificarea juridică sau(în cazul nostru) cu identificarea propusă în proiect și furnizată de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița.
- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- ✍ Dacă suprafața de teren expropriată este diferită decât cea prezentată în raport(dar nu esențial diferită) beneficiarul raportului de evaluare poate folosi rezultatul obținut(valoarea unitară) și recalcula valoarea despăgubirii.



1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piața estimată

CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838

S_{teren} = 2.723 mp

198.779 euro echivalent 989.045 lei

Valoare teren estimat

Teren intravilan, în suprafață de 7 mp- Teren - _Parte din CF 78838 -Bistrița-,
Top/Cad: 78838 - Bistrița.

Valoarea de piața 73 euro/mp echivalent 363 lei/mp

Valoare teren expropriat = 2.543 lei echivalent 511 euro la data evaluării

- o Curs valutar la 07.03.2025 – 1 Euro = 4,9756 Ron
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- o Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- o Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- o Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al utilizatorului unic.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Certificare raport nr. / din data 26E-25-20 / din anul 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspekția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit care cuprindea și schițele cadastrale, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

GRAND-CORA și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

GRAND-CORA este membru corporativ autorizație 0376.

Evaluator autorizat EPI, EBM.
Muthi Adrian Gelu
Legitimație ANEVAR, 14473

Evaluator autorizat EPI
Muthi Camelia
Legitimație ANEVAR, 14474





2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Evaluatorul: GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0376;

Evaluator autorizat, conform certificare;

- Evaluatorii au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- Speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști;

Independență:

- Evaluatorul desemnat și membrul corporativ nu au nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Municipiului -Bistrița-.

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

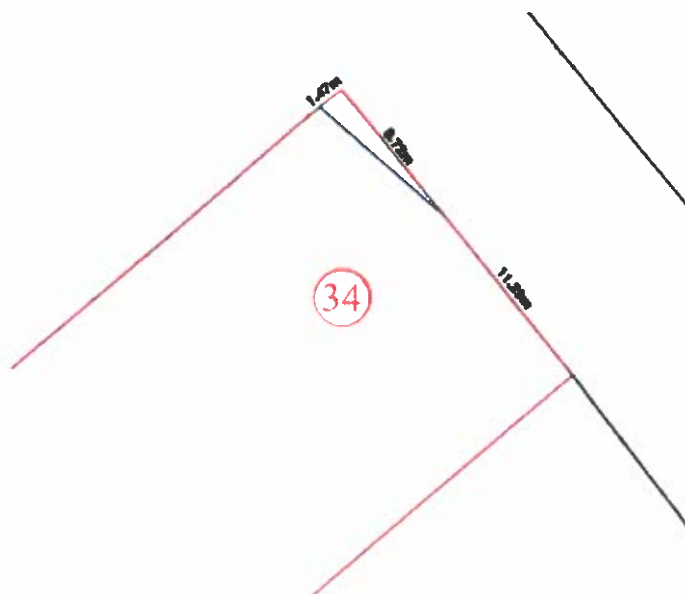
Identificare sumară

- Teren intravilan, în suprafață de 2.723 mp conform acte identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”
 - ↓ Cu deschidere de aprox 19,965 ml la strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).
- Teren intravilan „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”, în suprafață de 7 mp- Teren - parte a terenului identificat cu CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 - Bistrița.
Cu deschidere de aprox 19,965 ml și care afectează proprietatea pe o adâncime variabilă .

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată în zona împrejmuită cu gard la limita de vecinătate cu strada Tanase Tudoran- forma propusa pentru expropriere – aprox triunghiulară..

Sunt afectate gard din beton cu panouri din beton, posibil rețele de utilități.

Nu am determinat valoarea construcțiilor afectate, a fost evaluata doar suprafata de teren conform solicitării destinatarului.



o **Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.**

Drept de proprietate evaluat - drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- Investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în cote indivize a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini.

Fara sarcini.

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița – un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .

Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.

Lucrări în curs.

- Nu deținem informații în ceea ce privește proprietățile afectate_evaluate. Nu este cazul


Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

 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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Mențiuni:

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2025



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **07.03.2025 ;**

Diferențe semnificative între Data inspecției și Data evaluării

Nu este cazul, inspecția și data evaluării sunt apropiate.

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **07.03.2025** , care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închineri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitare precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Restricții documentare.

Nu am intrat în posesia:

- ✍ Unor informații care privesc dimensiunile proprietății expropriate _ lungimi, lățimi- suprafețe cadastrale- decat cele prezentate în raport. Dimensiunile prezentate, menționate în raport au fost furnizate de reprezentanții Primăriei Municipiului Bistrița- Direcția Patrimoniu respectiv Direcția Tehnică Investiții.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale terenurilor, ale suprafețelor expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte traseul rețelelor de utilități la care este racordat amplasamentul și dacă ele se află / traversează suprafețele de teren expropriate.
- ✍ Unor documente din care sa rezulte dimensiunile exacte ale construcțiilor edificate, ale vecinătăților afectate, pe suprafețele de teren expropriate.

Mențiuni:

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



- ✍ Suprafețele care se doresc a fi expropriate nu sunt identificate cu număr cadastral distinct, fac parte din suprafețele identificate individual pentru fiecare proprietate, menționate în raport.
- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al suprafeței de teren expropriat.
- Nu am avut la dispoziție devize de lucrări din care să rezulte valoarea investițiilor afectate, realizate de proprietari, investiții care se referă la construcții edificate, rețele de utilități, vecinătăți afectate.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare).

Inspekția proprietății

Solicitantul raportului / rapoartelor de evaluare a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru / spre a-l însoți la inspekție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente sau prezentate.

Evaluatorul a beneficiat, de aportul solicitantului raportului de evaluare în acest sens care a delegat pentru inspekția proprietăților un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta

Acolo unde nu am avut acces evaluatorul a fost nevoit să apeleze la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de un reprezentant al Direcției Patrimoniu _ dl Șugar V Florin și un reprezentant al Direcției Tehnice / Investiții dna Todoran Voichita Lenuta .
A se vedea capitolul inspekție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspekție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspekția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **06.03.2025 între orele 10.00 - 14.00.**

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspekției.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amplexarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.



2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - ✓ Extras CF cu nr. cerere 13103 / 05.03.2025 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ”.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
 - ✓ Extras din ortofotoplan pentru fiecare proprietate.
 - ✓ Certificat de urbanism nr 385 din data de 11.03.2025.
- Alte documente
 - ✓ Documentație cadastrală întocmită de Direcția Patrimoniu care conține imobilele existente în eTerra, traseul / limita aproximativ al culoarului de expropriere, gardurile existente, construcțiile existente.

Documente/Informații preluate din alte surse

- Informații privind identificare și localizare
 - **Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral(proprietățile cu coordonate STEREO 70**
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de solicitantul raportului de evaluare;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - ✍ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro // Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale: // storia.ro publi24.ro homezz.ro topestate.ro
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - ✍ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Publicații și studii de specialitate
 - ✍ Revista „VALOAREA (.)” –publicație periodică ANEVAR // Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale // Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

- Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Compararea directă;

**Ipoteze generale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate de Solicitantul RAPORTULUI), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** S-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință „Curți construcții, teren arabil, fâneță, drum ”.
- **STUDII GEOTEHNICE** Nu este cazul;
- **UTILITĂȚI** Nu s-a prezentat;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltare viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI intravilan-”Curți construcții, teren arabil, fâneță, drum ”, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru informare în vederea exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții al Primăriei municipiului Bistrița-Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița- mai sus definit; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;

- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză

Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreeerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.8 Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, GRAND-CORA SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**.

Standarde generale

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102) // SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) // SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)// GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului.

Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „GRAND-CORA” și al destinatarului unic.

2.9.1 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.10 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vanzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

1. Teren intravilan, în suprafață de 2.723 mp conform acte identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78838 Bistrita

Nr. cerere	13103
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare 100186504156	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	78838	2.723	Teren imprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78838-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38	Nr. niveluri:1, S. construita la sol:135 mp; locuinta in regim de inaltime parter compusa din. la parter: sufragerie, camera, bucatarie, sas, 3 dormitoare, 2 bai, hol, 2 terase
A1.2	78838-C2	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38	Nr. niveluri:1, S. construita la sol:583 mp, grajd nr.6

Proprietar

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4256 / 01/02/2017		
Act Notarial nr. 377, din 31/01/2017 emis de Bria Eugenia Floarea;		
B1	Se înființează cf. 78838 a imobilului cu nr. cad. 78838/Bistrita ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.70705\cf.70705; --- nr.cad.76322\cf.76322;	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare anterior dobândit cu inch nr 5940/2003 si 9796/2002, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN, si sotia 2) PRISECARU ELENA, bun comun	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare anterior dobândit cu inch nr 9796/2002 si 5940/2003, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN, si sotia 2) PRISECARU ELENA, bun comun	A1.1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare anterior dobândit cu inch nr 9796/2002 si 5940/2003, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN, si sotia 2) PRISECARU ELENA, bun comun	A1.2

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

Situția juridică este completată și de CU.

✓ Certificat de urbanism nr 385 din data de 11.03.2025.

3.1.2 Elemente suplimentare / complementare de identificare

Amplasament-imobil subiect CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum” -

<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

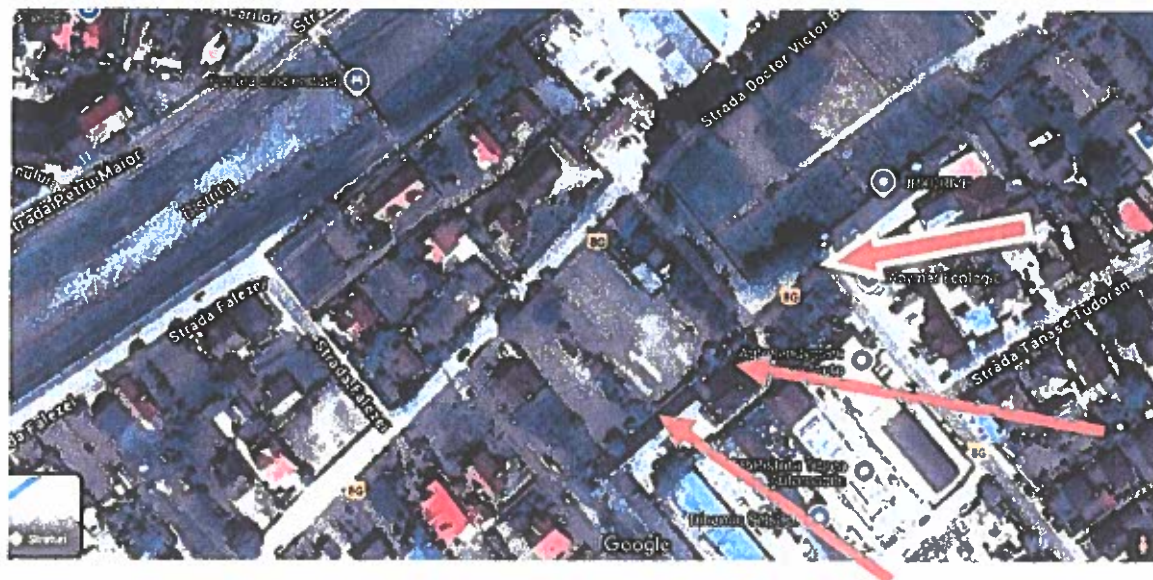
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrița; Membru Corporativ ANEVAR.

https://www.google.com/maps/@47.1192994,24.4849839,515m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMwNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



3.1.3 Istoricul utilizării proprietății și utilizarea actuală.

CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ”

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 2.723 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 2.723 mp identificat cu CF 78838 Top/Cad: 78838 înscris în CF -Bistrița-, județul Bistrița-Năsăud

- Teren intravilan, avand categoria de folosință „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ” ; Terenul are o formă neregulată și o topografie plană..

La data inspectiei destinatia actuală „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ” Teren construit .

Parte din CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 Bistrița

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 7 mp- - compus din:

Teren liber în suprafață de 7 mp- Teren -parte din teren identificat cu CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 înscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- Teren intravilan, avand categoria de folosinta „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ”; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală – teren „Curți construcții, teren arabil, fâneată, drum ”.

Suprafața de teren care se dorește a fi expropriată afectează proprietatea analizată pe aproximativ toată lățimea – si pe o adâncime variabilă – în punctul cadastral de inceput -0,21 ml și crește până în punctul final la aprox 0,22 ml.

Sunt afectate rețele de utilități racorduri, gard din beton cu panouri.



3.1.4 Descrierea zonei în care se află proprietatea.

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum”, este amplasat în loc. Bistrița în intravilanul localității cu front la strada strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).și se află la o distanță de aproximativ 600 ml de Judecătoria Bistrita și aproximativ 1.240 ml de centrul localității(Primăria Bistrița) - jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Bistrița, imobilul fiind situat cu front la strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).

- Zona beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, gaz și canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere, terenuri construite, terenuri agricole „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum”.

3.1.5 Acces auto / pietonal la amplasamentul (terenul) supus evaluării.

Accesul pietonal și auto la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum”.
- Accesul la imobilul subiect se realizează din strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502) cu deschidere de aprox 19,965 ml la strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).

din strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502).

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului(terenului)

Nu este cazul .

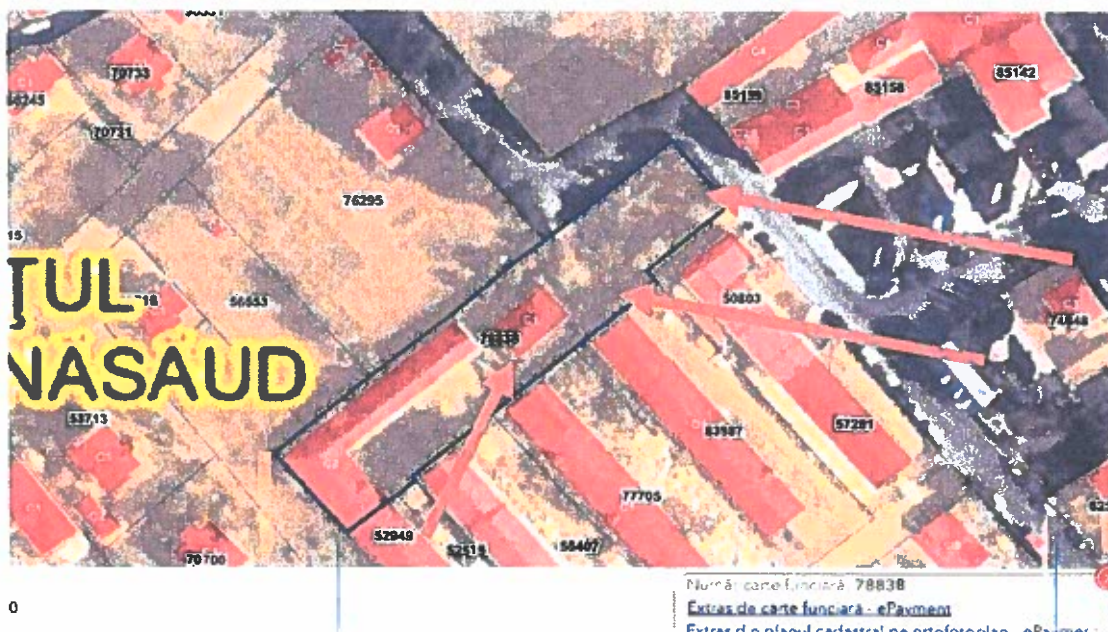
3.1.7 Vecinătăți imediate.

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum” - în zonă mediană - zonă preponderent rezidențială -

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului / terenului.

Pentru CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum”. Teren construit.

Terenul este plan – pietruit fără denivelări, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentației cadastrale anexate).





3.1.9 Utilități existente / locația lor / capacitate.

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am observat în cadrul inspecției ca utilitățile :

- rețeaua urbana de energie electrică existentă (racordat).
- rețeaua urbana de apă: existentă (la distanță) (racordat).
- rețeaua urbana de gaze : existentă (racordat).
- rețeaua urbana de canalizare : existentă (racordat).

Utilități- Terenul / amplasamentul dispune de toate utilitățile zonei apă, gaz, canalizare, electricitate, _ racordat.

Parte din CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 Bistrița

Teren intravilan.

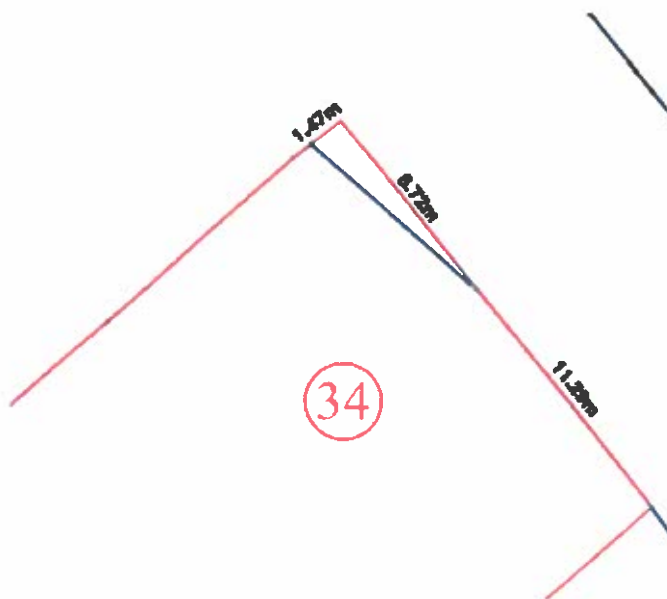
TEREN în suprafață totală de 7 mp- - compus din:

Teren liber în suprafață de 7 mp- Teren -parte din teren identificat cu CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 înscris în CF Bistrița, județul Bistrița-Năsăud.

- o Teren intravilan, având categoria de folosință „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”; Terenul are o formă neregulată și este plan.

La data inspecției destinația actuală – teren „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”.

Teren cu o formă .



3.1.10 Utilități. Regim special

- Nu este cazul / Nu deținem informații.

3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare

- Amenajare strada Tănase Tudoran (CF 80502 Cad 80502) proiect

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) – DC

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.

815



8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Acest coridor de mobilitate urbană durabilă, de peste 19 kilometri, vine să interconecteze zonele funcționale de pe malul stâng al râului Bistrița cu DN 17 și cu zonele funcționale de pe malul drept. Intervențiile propuse au fost grupate în două etape de realizare, din rațiuni care țin de asigurarea finanțării.

De-a lungul traseului, în cadrul primei etape se va avea în vedere:

- cel puțin o nouă linie de transport public care să unească noua zonă de dezvoltare Zăvoaie, zona de promenadă Codrișor, noua zonă de dezvoltare Valea Ghinzii, zona Dealului Cocoș și localitatea componentă Unirea;
- extinderea infrastructurii pietonale pe segmentul etapei I aferent noului coridor de mobilitate;
- extinderea infrastructurii cicliste pe segmentul etapei I aferent întregului coridor creat;
- relocarea/ modernizarea unei punți velo/ pietonale peste râul Bistrița care să unească zonele rezidențiale Independenței-Sud de zonele funcționale de pe traseul noului coridor de mobilitate;
- o nouă punte velo/pietonală care să unească Parcul "Regele Mihai I al României" de zona Codrișor;
- realizarea unei zone de promenadă de-a lungul râului Bistrița pe strada Codrișor, cu acces facil în Pădurea Codrișor,
- modernizarea podului peste râul Bistrița (în Unirea pe străzile Asfințitului – Aerodromului), pentru accesibilitatea benzii dedicate/prioritare transportului public, infrastructurii pietonale și cicliste;
- construcția unui nou pod în zona Zăvoaie pentru conectarea optimă a noii linii de transport public la Linia Verde;
- extinderea rețelei de iluminat public aferent infrastructurii pietonale și cicliste;
- pregătirea infrastructurii pentru amplasarea de noi stații de transport public pe traseul realizat.

Studiul de fezabilitate pentru Linia Albastră este aprobat și a fost depus, în luna aprilie 2024, pentru finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, domeniul Mobilitate urbană durabilă.

3.1.12 Autorizația de construire

- Nu este cazul

3.1.13 Certificat de urbanism

3.1.14 Am intrat în posesia unui certificat de urbanism .

Cerificat de urbanism nr 385 din data de 11.03.2025



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Analiza pieței imobiliare

3.1.15 Definirea pieței specifice

Piața specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren intravilan**, terenuri situate în localitatea -Bistrița- sau localități comparabile– județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ plan(vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole / neproductive similare ca și destinație.

3.1.16 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în scădere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții rare, în general pentru dezvoltarea unor imobile cu destinație comercială / prestări servicii iar cumpărătorii sunt predominant acei investitori care doresc dezvoltarea unei afaceri sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

3.1.17 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, sub medie datorită prețului relativ mare de vânzare pentru această zonă.

Astfel de terenuri sunt prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

3.1.18 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea.

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. în zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 55 – 85 eur/mp
 - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzare terenuri sunt reduse –
 - ele variază în general în intervalul 55-85 €/mp

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului
Martie 2025.



CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Încadrare conform URBANISM // Utilizări ADMISE

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren cu destinația curți construcții, arabil, fâneată, drum în suprafață de 2.723 mp, casă de locuit și grajd.

-destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 și H.C.L. nr.207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R.15 (M2), subzonă mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe, cu înălțime maximă P+4 niveluri.

-zona B de impozitare, conform H.C.L. nr.144/2014.

-utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. (L2) face parte integrată din certificatul de urbanism anexa 1.

Limitări conform URBANISM

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent

-reglementări urbanistice: POTmaxim= 60%; CUTmaxim= 2,50 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (18 metri) P+4 niveluri; amplasarea clădirilor față de aliniament min 6.00 metri, față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă. numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

-accesul la imobil se va realiza din strada Tănase Tudoran, strada modernizată

-parcela de teren este racordată la utilități publice

-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L nr 207/2023, pentru UTR 15 zona M2 - conform anexa 1 care face parte integrată la prezenta certificat de urbanism.

-tabelul cu proprietățile afectate de culoarul de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Râului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Linia Albastră - coridor de mobilitate urbană aferent râului Bistrița.

Un obiectiv de investiții al Primăriei municipiului, cu o valoare estimată de 359.993.540 lei (204.410.090 lei – etapa I și 155.583.450 lei – etapa II), este realizarea unui nou coridor de mobilitate urbană pe traseul DN 17 – DJ 154 (Sărata) –



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

DC 8G (Parcul Industrial Bistrița Sud, str. Zăvoaie) – DJ 173C (str. Mihai Viteazul) – str. Codrișor – DJ 173 – str. Ghinzii – str. Valea Ghinzii – str. Aerodromului – DN 17 (Unirea). Etapa I a acestui coridor de mobilitate prevede realizarea cu bani europeni a segmentului str. Zăvoaie – str. Aerodromului (podul peste râul Bistrița).

Alternative

Nu este cazul.

Concluzii subiect supus evaluării.

Concluzie:

- Teren intravilan, considerat liber, „Curti construcții, teren arabil, fâneață, drum”;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare „Curti construcții, teren arabil, fâneață, drum”) de formă și vecinătăți.

Observatii

Restricțiile zonei, conform PUG respectiv în particular de UTR 15-(L2) (subzone de locuire individual cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+2 E)- avem următoarele mențiuni:

Reglementări generale de construire(extras relevant).

Suprafața de teren propusă a fi expropriată se afla la limita dintre proprietatea analizată și strada Zăvoaie – Acțiunea de expropriere nu afectează proprietatea în ansamblu din punct de vedere al posibilității de punere în valoare conform reglementărilor urbanistice.

În aceste condiții –sugerăm următoarele ipoteze de lucru- CMBU – rezidențial cu posibilitate de dezvoltare conform CU pentru proprietatea existentă și cea rămasă în urma exproprierii și fără posibilitate de a dezvolta construcții pe suprafața de teren expropriată.

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului.

Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă.**
- **Metode alternative**

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Particularități metodologie aplicată

În cazul nostru s-a aplicat:

- **Comparația directă.**



4.2.1 Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

Se de menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

Se drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

Se terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,

Se cu potențial

putem defini:

Se astfel de terenuri libere sunt prezente pe piața,



Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

Se principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.

Se s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității -Bistrița- și localități comparabile.

Se au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

Comparabile utilizate.

Pentru CF 78838 Top/Cad: 78838 - „Curți construcții, teren arabil, fâneață, drum ”

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	TERENURI COMPARABILE			
2 723.0	Suprafața // mp	2.800	10.908	4.350	
19,965	front	20,50	96,00	17,00	
Valoare teren	Valoare totală	€ 249.200	€ 599.000	€ 369.750	
Valoare teren euro/ mp		€ 89	€ 55	€ 85	
Condiții de plată-Data ofertei	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25	
Tipul (oferta/tranzacție).	vânzare	oferta	oferta	oferta	
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Condiții de finanțare.	cash	similă	similă	similă	
Condiții de vânzare	normal	similă	construit	similă	
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan Intravilan	Zavoae Intravilan- strada Principala si Secundara	Zavoae Intravilan- strada Secundara Scutului	Zavoae - strada Principala si Secundara	
Acces.	la drum de acces de exploatare	similă	similă	similă	
Forma / delimitare.					
Suprafata.	2 723.0	2 800,00	10.908,00	4.350,00	
Deschidere / Raportul loturilor.	6,83	6,66	1,18	15,05	
Topografie.	plan	plan	plan	plan	
Destinația(utilizarea terenului)/CMBU.	curți construcții	similă	similă	similă	
Utilități.	utilități zonei	similă	mai slab	similă	
Condiții speciale sau amenajeri.	amenajat	da	da	da	

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Vezi anexe

Grilă de calcul -comparație directă.



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

29



ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

ANEXA 1.1

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect - Strada Zavoale strada Dr. Victor Babes (CF Cad)	Comparabila A- Zavoale	Comparabila B- Strada Zavoale Secului	Comparabila C-Zona Zavoale	
2 723.0	Suprafata // mp	2 800	10 908	4 350	
19.965	front	20.50	96.00	17.00	
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)					
Valoarea teren	Valoarea totala	€ 249.200	€ 599.000	€ 369.750	
Valoarea teren euro/ mp		€ 89	€ 55	€ 85	
Conditii de plata-Data ofertei	mar 25	mar.25	mar.25	mar.25	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 89,00	€ 54.91	€ 85,00	
Tipul (oferta/tranzactie).	vanzare	oferta	oferta	oferta	
Ajustare %		-20%	-20%	-20%	
Valoarea ajustari %		-€ 17.80	-€ 10.98	-€ 17,00	
Pret corectat		€ 71.20	€ 43.93	€ 68,00	
-Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. Estimăm propuneri negociere fiind cont de suprafață -20 %					
Drepturi de proprietate.	integral	integral	integral	integral	
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Valoarea ajustari %		0,00	0,00	0,00	
Pret corectat		€ 71,20	€ 43,93	€ 68,00	
Nu au fost necesare ajustări.					
Conditii de finantare.	cash	similar	similar	similar	
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71.20	€ 43.93	€ 68,00	
Nu au fost necesare ajustări.					
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar	
Valoarea ajustari %		0%	0%	0%	
Pret corectat		€ 71,20	€ 43,93	€ 68,00	
Nu au fost necesare ajustări (informații curente).					
Localizare.	Bistrita - Strada Principala Intravilan Intravilan	Zavoale Intravilan- strada Principala si Secundara	Zavoale Intravilan- strada Secundara Secula	Zavoale - strada Principala si Secundara	
Ajustare %		2%	15%		
Valoarea ajustari		€ 1.42	€ 6.79	€ 0.00	
Pret corectat					
-Ajustările pentru localizare și acces. au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor. s-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 2 deoarece este situată în zonă cotate inferior fata de proprietatea analizata.					
Acces.	la drum de acces de exploatare	similar	similar	similar	
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Pret corectat					
Nu au fost necesare ajustări.					
Forma / delimitare.					
Ajustare %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Nu au fost necesare ajustări.					
Suprafata.	2 723 0	2 800,00	10 908,00	4 350 00	
Ajustare %		1%	44%	4%	
Valoarea ajustari		€ 0,71	€ 19,42	€ 2,72	
Pret corectat					
Caracteristici fizice - suprafață : s-au aplicat ajustări pozitive / negative comparabilelor 1, 2, 3 deoarece dețin suprafața mai mici mari care unitor se tranzacționează la valori mai mari mici.					
Deschidere / Raportul laturilor.	6,83	6,86	1,18	15,05	
Ajustare %		0%	-5%	5%	
Valoarea ajustari		€ 0,00	-€ 2,20	€ 3,40	
Pret corectat					
Caracteristici fizice - front : n - ajustări minime datorita diferentelor obtinute intre comparabile la care raportul intre laturi si proprietatea analizata este usor inferior. C2 Superior.					

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului

Martie 2025.

897



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

Topografie.	plan	plan	plan	plan
Ajustare %				
Valoarea ajustari		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Caracteristici fizice - topografie : Topografie: Nu au fost necesare ajustari.				
Destinatia(utilizarea terenului)/CMBU.	curti constructii	similar	similar	similar
Ajustare				
Valoarea ajustari %		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Destinatia nu au fost necesare ajustari.				
Utilitati.	utilitati zonei	similar	mai slab	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 5,00	€ 0,00
Valoarea ajustari				
Pret corectat				
Utilitati: nu au fost necesare ajustari. au fost necesare ajustari minimele, pentru C2 lot de teren cu utilitati la distanta;				
Conditii speciale sau amenajari.	amenajat	da	da	da
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valoarea ajustari				
nu au fost necesare ajustari.				
Pret corectat		€ 73,34	€ 72,94	€ 74,12
Total corectie bruta (%)		3%	76%	9%
Total corectie bruta (eur/mp)		2,14	33,40	6,12
Valoarea estimata(rotonjii)	Comp A	73,00	EURO/mp	4.9756
S teren parcea =	2.723,0	198.779 EUR	989.045 lei	Curs BNR
		363 lei		07.03 2025
	7,0	511 EUR	2.543 lei	3.421 EUR

Rezultat comparatie directa:**Valoarea de piata estimata**CF 78838 -Bistrita-, Top/Cad: 78838
Steren = 2.723 mp**198.779 euro echivalent 989.045 lei****Valoare teren estimat**Teren intravilan, în suprafață de 7 mp- Teren -_Parte din CF 78838 -Bistrita-,
Top/Cad: 78838 - Bistrita.**Valoarea de piata 73 euro/mp echivalent 363 lei/mp****Valoare teren expropriat = 2.543 lei echivalent 511 euro la data evaluării**



Grand-Cora-Bistrita; Membru Corporativ ANEVAR.

4.3 **Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat constructibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata estimată

CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838

S_{teren} = 2.723 mp

198.779 euro echivalent 989.045 lei

73 euro/mp echivalent 363 lei/mp .

Teren intravilan, în suprafață de 7 mp- Teren -_Parte din CF 78838 -Bistrița-, Top/Cad: 78838 - Bistrița.

Valoarea de piata 73 euro/mp echivalent 363 lei/mp

Valoare teren expropriat = 2.543 lei echivalent 511 euro la data evaluării

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

5.2 Documente justificative



6 CUPRINS

1 SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1 EXTRAS TERMEN DE REFERINȚĂ:	2
1.1.2 INSPECTIE LIMITATA	5
1.1.3 IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA	5
1.1.4 CONCLUZIA VALORICĂ:	7
CERTIFICARE RAPORT NR. / DIN DATA 26E-25-20 / DIN ANUL 2025.	8
2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	9
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	9
2.3 SCOPIA EVALUĂRII	9
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	9
IDENTIFICARE SUMARĂ	9
SARCINI	11

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.



IDENTIFICARE ACTIV, IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	11
Lucrări în curs.....	11
Alte precizări.....	11
2.5 Tipul valorii estimate.....	11
Modalități de plată.....	12
Moneda raportului.....	12
Data (de referință a) evaluării.....	12
Diferențe semnificative între data inspecției și data evaluării.....	12
Data emiterii raportului.....	12
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	12
Restricții documentare.....	12
Inspecția proprietății.....	13
Concluzii ale documentării.....	13
2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	14
Documente avute la dispoziție.....	14
Documente/informații preluate din alte surse.....	14
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
Ipoteze reținute din instrucțiuni de evaluare.....	14
Ipoteze generale.....	15
Ipoteze speciale și particulare.....	16
Efectul ipotezelor adoptate.....	16
Valabilitatea raportului.....	16
Fructificare valori.....	16
2.8 Standarde utilizate.....	16
Declararea conformității evaluării cu SEV.....	16
Menționare standarde particulare utilizate.....	16
2.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	17
Restricții de utilizare.....	17
2.9.1 Clauza de nepublicare.....	17
2.10 Descrierea raportului.....	17
3 PREZENTAREA DATELOR	18
3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare.....	18
3.1.1 Situația juridică.....	18
3.1.2 Elemente suplimentare / complementare de identificare.....	19
3.1.3 Istoricul utilizării proprietății și utilizarea actuală.....	20
3.1.4 Descrierea zonei în care se află proprietatea.....	21
3.1.5 Acces auto / pietonal la amplasamentul (terenul) supus evaluării.....	21
3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului (terenului).....	21
3.1.7 Vecinătăți imediate.....	21
3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului / terenului.....	21
3.1.9 Utilități existente / locația lor / capacitate.....	22
3.1.10 Utilități. Regim special.....	22
3.1.11 Potențial și intenție de dezvoltare.....	22
3.1.12 Autorizația de construire.....	23
3.1.13 Certificat de urbanism.....	23
3.1.14 Av intrat în posesia unui certificat de urbanism.....	23
Analiza pieței imobiliare.....	24
3.1.15 Definirea pieței specifice.....	24
3.1.16 Analiza cererii probabile.....	24
3.1.17 Analiza ofertei competitive.....	24
3.1.18 Echilibrul pieței.....	24
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	24
4.1 Cea mai bună utilizare.....	24
Elemente teoretice.....	24
Încadrare conform urbanism / utilizări admise.....	25
Limitări conform urbanism.....	25
Caracteristici necesare parcele.....	25
Dezvoltare intenționată.....	25
Concluzii subiect supus evaluării.....	26
Concordanța CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată.....	26
4.2 Evaluarea terenului.....	26
Metodologie.....	26
Particularități de definire teren.....	26
Particularități metodologie aplicată.....	26
4.2.1 Compararea directă.....	27
Aspecte teoretice.....	27
Criteriul de comparație adecvat.....	27
Particularități selectare date piață.....	27
Comparabile utilizate.....	27
Rezultat comparație directă.....	30
4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	31
Rezultatele evaluării.....	31
Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții.....	31
Concluzii valorice.....	31
5 ANEXE	31
5.1 Fotografii relevante.....	31
5.2 Documente justificative.....	31
6 CUPRINS	31

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Martie 2025.

P25



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 78838 Bistrita

Nr. cerere 13103
Ziua 05
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100184904154



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78838	2.723	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78838-C1	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:135 mp; locuinta in regim de inaltime parter compusa din: la parter: sufragerie, camera, bucatarie, sas, 3 dormitoare, 2 bai, hol, 2 terase
A1.2	78838-C2	Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str TANASE TUDORAN, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:583 mp; grajd nr.6

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4256 / 01/02/2017		
Act Notarial nr. 377, din 31/01/2017 emis de Bria Eugenia Floarea:		
B1	Se infiinteaza cf. 78838 a imobilului cu nr. cad. 78838/Bistrita ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.70705\cf.70705; -- nr.cad.76322\cf.76322;	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobindit cu inch nr 5940/2003 si 9796/2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN , si sotia 2) PRISECARU ELENA , bun comun	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobindit cu inch nr 9796/2002 si 5940/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN , si sotia 2) PRISECARU ELENA , bun comun	A1.1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare anterior dobindit cu inch nr 9796/2002 si 5940/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRISECARU CONSTANTIN , si sotia 2) PRISECARU ELENA , bun comun	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

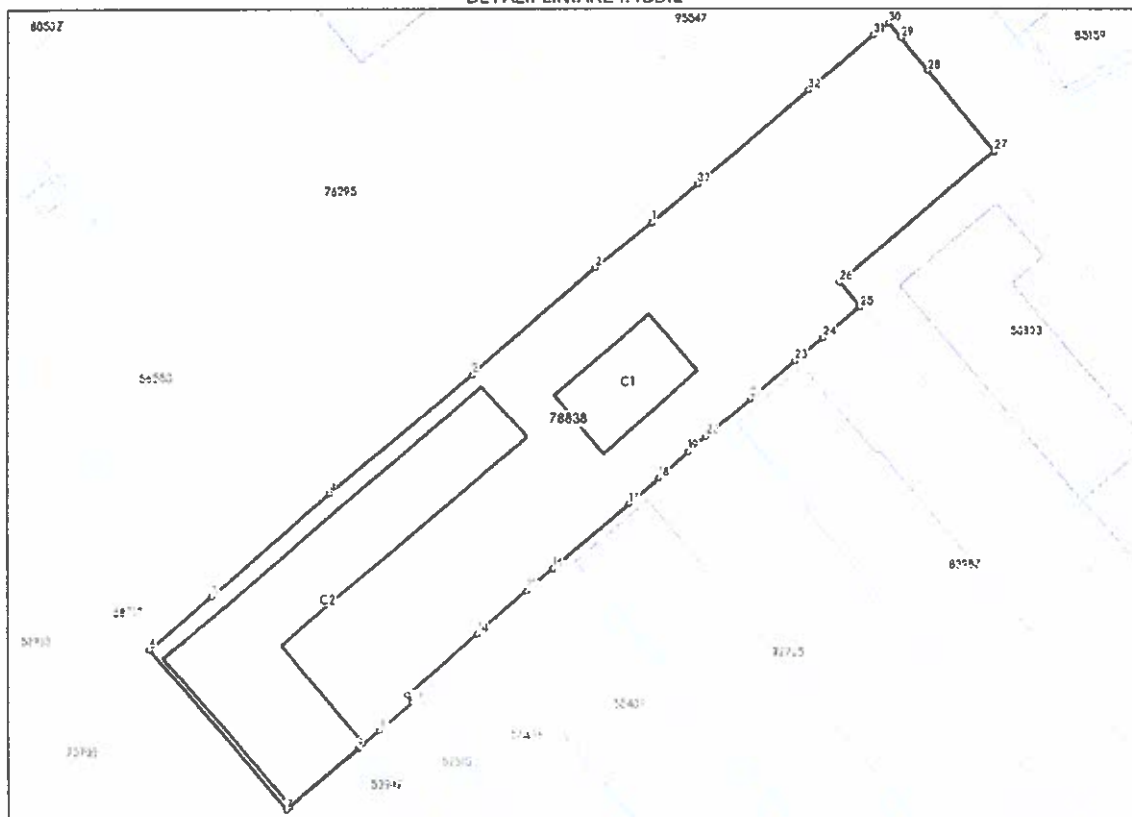
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78838	2.723	

* 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	140	-	-	-	
2	curți construcții	DA	695	-	-	-	
3	arabil	DA	200	-	-	-	
4	faneata	DA	80	-	-	-	
5	faneata	DA	65	-	-	-	
6	faneata	DA	1.003	-	-	-	
7	drum	DA	540	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	78838-C1	construcții de locuințe	135	Cu acte	S. construită la sol:135 mp; locuința în regim de înaltă parter compusă din: la parter: sufragerie, cameră, bucatărie, sas, 3 dormitoare, 2 bai, hol, 2 terase
A1.2	78838-C2	construcții anexa	583	Cu acte	S. construită la sol:583 mp; grajd nr.6

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.671
3	4	22.195
5	6	9.638
7	8	0.595
9	10	0.956
11	12	5.172
13	14	11.234
15	16	4.094
17	18	4.722
19	20	2.789
21	22	1.037
23	24	4.365
25	26	3.853
27	28	12.572
29	30	2.337
31	32	10.109
33	1	7.253

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	19.548
4	5	18.904
6	7	25.071
8	9	10.771
10	11	2.412
12	13	1.07
14	15	7.866
16	17	11.92
18	19	4.798
20	21	7.07
22	23	6.033
24	25	5.711
26	27	24.285
28	29	5.101
30	31	2.36
32	33	17.548

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.190/04-03-2025 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
05-03-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să optine, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

ARHITECT ȘEF,

SECRETAR GENERAL,

Data prelungirii valabilității:
Actualizat taxa de lei conform cotației nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta

ROMANIA
JUDEȚUL BISTRITĂ - NĂSAUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
PRIMAR

Nr. 20398 din 03.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopuri: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă sferent Râului Bistrița - etapa 1"

Nr. 315 din 11.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRITĂ**, cu sediul în Remanin, județul Bistrița-Năsăud, municipiului Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., telefon/fax 0283223023, e-mail www.primariabistrița.ro reprezentată prin Primar Lazary Gabriel, înregistrat la nr. 20398 din 03.03.2026, Pentru imobilul teren situat în: Județul Bistrița-Năsăud, municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Tănase Tudoran, nr. 39, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 78838 nr. cad. 78838-C1, nr. cad. 78838-C2

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-JURB-10-03U2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013; 184/2018; 207/2023, 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: teren cu destinația curți construcții, arabil, fâneață, drum în suprafață de 2.723 mp, casă de locuit și grajd, situate în intravilanul municipiului Bistrița, proprietari Prisecaru Constantin și Prisecaru Elena, conform CF. nr. 78838.
-imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală, teren cu destinația curți construcții, arabil, fâneață, drum în suprafață de 2.723 mp, casă de locuit și grajd.
-destinație: conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018 și H.C.L. nr. 207/2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 15-(M2), subzonă mixtă ce cuprinde traseu, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe, cu înălțime maximă P+4 niveleuri.
-zona B de împozitare, conform H.C.L. nr. 144/2014.
-utilizări admise: utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise - conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G./LU2) face parte integrantă din certificatul de urbanism anexa 1.

Înlocuiri, Avdăgheanu Cristian

3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, H.C.L. nr.207/2023 și Regulamentul local de urbanism aferent.
-reglementări urbanistice: POTmaxim= 60%; CU1maxim= 2,50 ADC/mp; înălțimea maximă admisă (18 metri) P+4 învelit; amplasarea clădirilor față de aliniamentul min. 6,00 metri, laț de linie laterală vor fi de minim jumătate din înălțimea la construcție, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de linie laterală vor fi de minim jumătate din înălțimea la construcție, dar nu mai puțin de 6,00 metri; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă; numărul și configurația parțicelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996
-accesul la imobil se va realiza din strada Tânase Tudoran, strada modernizată.
-parcele de teren este racordată la utilități publice.
-se vor respecta toate prevederile legale în vigoare, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/ 2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și H.C.L.nr.207/2023, pentru UTR 15 zona M2 - conform anexa 1 care ține parte integrată la prezentul certificat de urbanism.
-tabelul cu proprietățile aferente de cuiband de expropriere aferent obiectivului "Coridor de mobilitate durabilă aferent Raului Bistrița - etapa 1" face parte din prezentul certificat de urbanism anexa 2.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Evaluare imobil în vederea exproprierii pentru obiectivul de investiții "Coridor de mobilitate durabilă aferent Raului Bistrița - etapa 1"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Alba Iulia, strada Parcului, nr. 20 Bistrița
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea tehnocraterelor proiectului în investiții publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismele asigurării consultării publice, contractând opțiunile publice și furnizând unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice
În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente prin prezenta cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

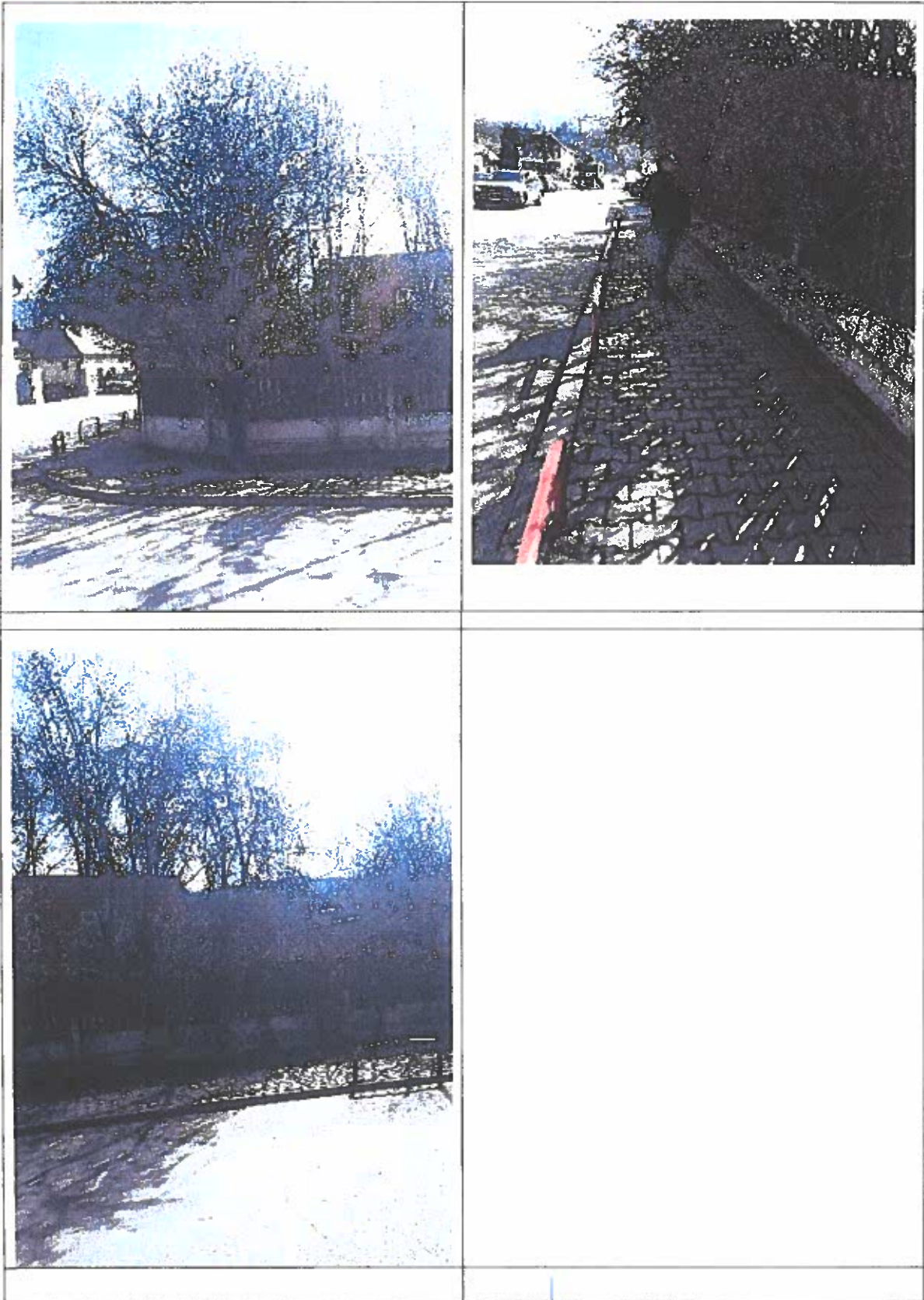
- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovezile titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi. În cazul în care locaș nu dispune astfel (copie legalizată):
c) documentația tehnică - D.T. după caz, (două exemplare originale), Verifică:
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):
☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Inspectariatul de Protecție-Serviciu Circulație
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ Direcția de Infrastructură și servicii Bistrița
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ Drumurile Naționale
☐ transport urban ☐ Asociația de Proprietari ☐ Drumuri Județene
☐ Aviz comisie circulație Municipiul Bistrița
Aste avize/acorduri:

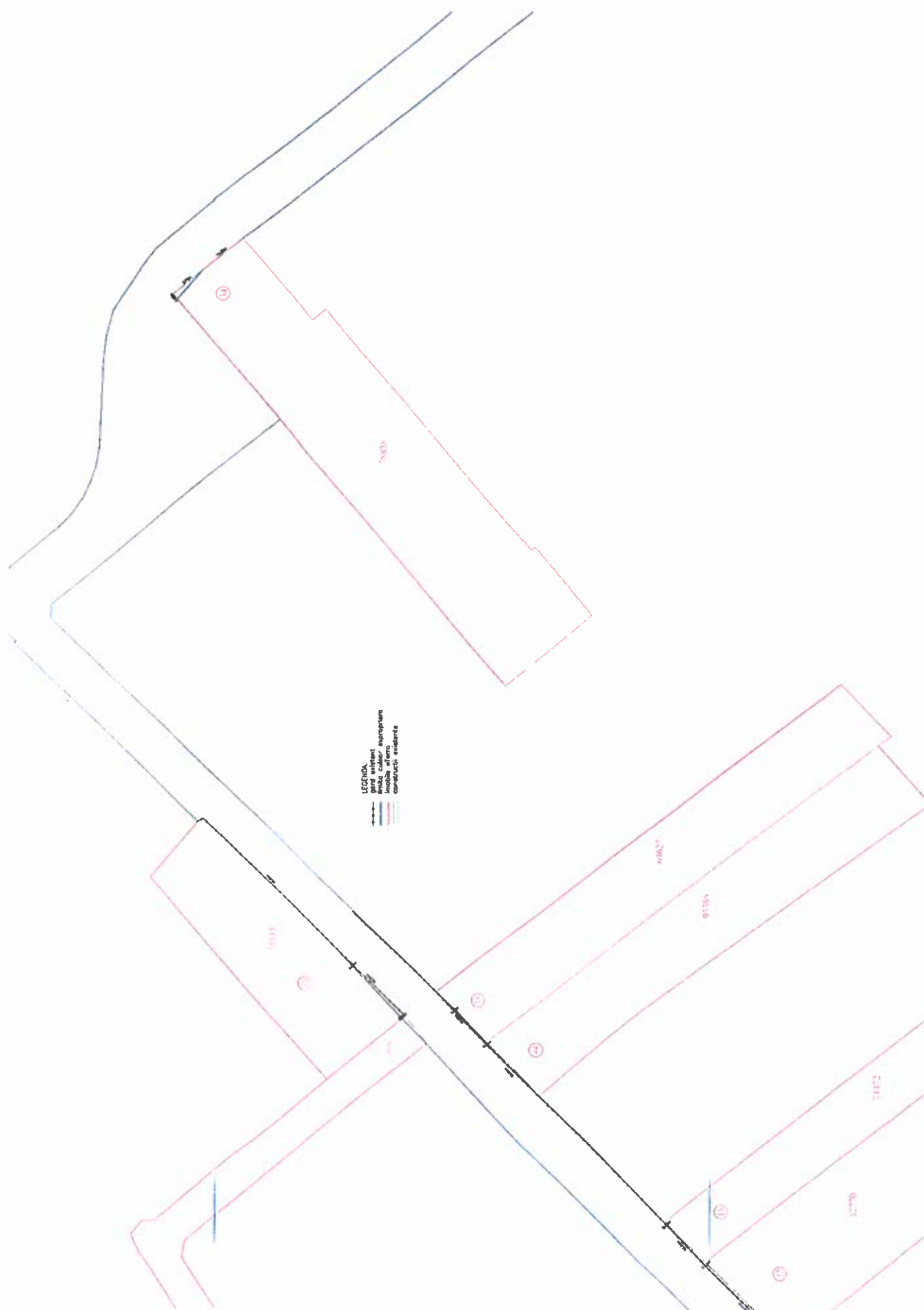
- d.2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ salubritatea populației
d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
☐ Inspectoratul Jud. în Construcții ☐ Plan vizat OCPI actualizat ☐ Decizia pt. scoaterea terenului din circuitul agricol
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
☐ verficator ☐ studiu geotehnic ☐ Ministerul Culturii
☐ studiu de riscuri ☐

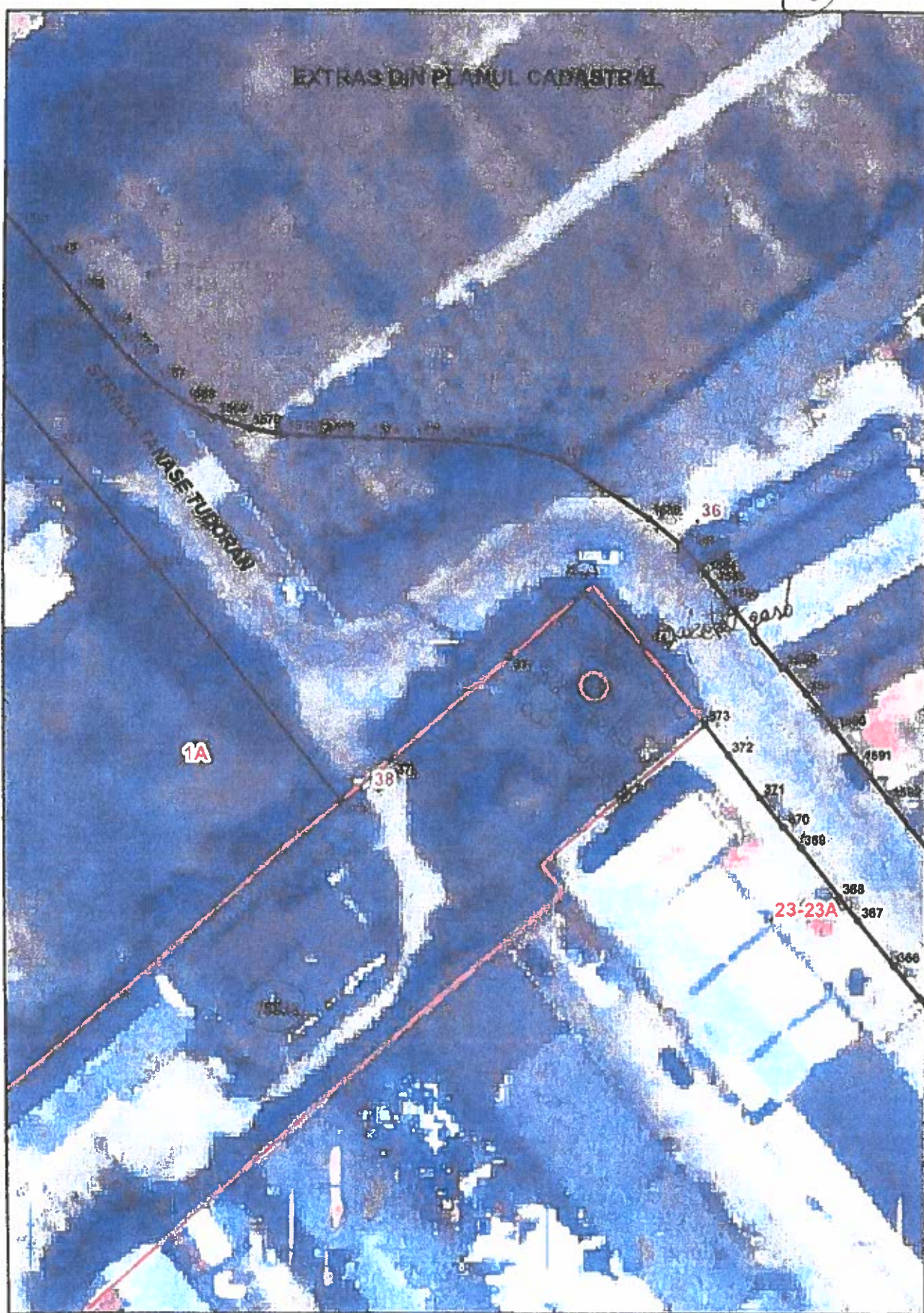
- ☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în forma autentică, pentru construcția noi, amplasată adiacent construcțiilor existente sau în imediața lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protecția acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri 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):
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii

Prin prezenta, **PRIMEA PRIMĂRIE BISTRIȚA** a emis prezenta cerere de emitere a autorizatiei de construire / desființare în baza prezentei cereri și a documentelor însoțitoare.
ARHITECT SEF, **Pop Mihaela**
SECRETAR GENERAL, **Hiracu Luciana Maria**
Actul este dat în conformanță cu art. 117 din Legea nr. 347/2004 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, în vigoare la data de 11.03.2025.
transmis solicitantului direct prin poșta la data de 11.03.2025

Ev-25-1- Anexa.xxxx-







09.03.2025, 09:38

Teren Strada Zavoale Bistrita Bistrita • OLX.ro

[Chat/myaccount/answers/\(\)](#) [\[\[anunturi-salvate/search/\]\]](#) [Contul tău](#) [\[\[myaccount\]\]](#) [Adaugă anunț nou](#) [\[\[adding?bs=adpage_adding\]\]](#)

[< Inapoi](#) [Pagina principala/\]\]](#) [/ Imobiliare/\]\]](#) [/ Terenuri/\]\]](#) [/ Terenuri - Bistrita-Nasaud/\]\]](#) [/ Terenuri - Bistrita-Nasaud-județul/\]\]](#) [/ Terenuri - Bistrita/\]\]](#) [/ Imobiliare/terenuri/bistrita_51539/\]\]](#)



PRIVAT ⓘ

Tavi
Pe OLX din aprilie 2021
Activ ieri la 16:36
[\[\[oferte/user/shGSH/\]\]](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)
[\[\[oferte/user/shGSH/\]\]](#)

LOCALITATE

☒ **Bistrita, Bistrita-Nasaud**

☐

Postat 02 martie 2025

Teren Strada Zavoale Bistrita

8 900 €

☐ **PROMOVEAZĂ** [\[\[PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=275942570&BS=ADPAGE_PROMOTE\]\]](#) ☐ **REACTUALIZEAZĂ** [\[\[PURCHASE/REFRESH/PRC-ID=275942570&PRODU-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F](#) Publicitate

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

▾

09.03.2025, 09:38

Teren Strada Zavoale Bistrita Bistrita • OLX.ro

DESCRIERE

[Chat](#) (/myaccount/answers/) [Salvare](#) (/anunturi-salvate/search/) [Contul tău](#) (/myaccount) [Adaugă anunț nou](#) (/adding?bs=adpage_adding)

[1] Vând Teren intravilan strada Zăvoaie Bistrita
Deschidere la strada zăvoaie și la o altă stradă secundara
Preț PER ar!
Toate utilitățile la limita de proprietate
Lățime 20'5 m iar lungime 140 m
Accept și schimburi cu apartamente sau case!
Se vinde și parcelat , parcela minimă 7 ari
Suprafața totală 28 ari
Pretabil pentru orice fel de activitate!
L 2 locuințe individuale sau colective DxPx2ExM

ID: 275942578

Vizualizări: 1187

[Raportează](#)

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Tavi
Pe OLX din aprilie 2021
Activ ieri la 16:36
[\(/oferte/user/shGSH/\)](#)

[076 651 2993 \(tel:0766512993\)](#)

Publicitate

Anunțuri similare

[\(/d/oferta/vand-teren-intravilan-strada-zavoala-de-jos-bistrita-IDgV36p.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)

[\(/d/oferta/teren-valea-rusului-bistrita-IDiJtU.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)

[\(/d/oferta/teren-intravilan-cu-cabana-7-5-ari-IDjconV.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)

[\(https://www.storia.ro/rc/cifra/parcele-teren-zavoale-IDAa7T.html\)](#)

[\(/d/oferta/p-retegan-rezervat.html?reason=ip\)](#)

[\(/d/oferta/vand-teren-intravilan-strada-zavoala-de-jos-bistrita-IDgV36p.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)
Bistrita
17 februarie 2025
977 m²

[\(/d/oferta/teren-valea-rusului-bistrita-IDiJtU.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)
Bistrita
02 martie 2025
2 500 m²

[\(/d/oferta/teren-intravilan-cu-cabana-7-5-ari-IDjconV.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform\)](#)
Bistrita
02 martie 2025
750 m²

[\(https://www.storia.ro/oferta/ulti-ma-parcelsa-teren-zavoale-IDAa7T.html\)](#)
Bistrita
Reactualizat la 22 februarie 2025
640 m²

[\(/d/oferta/p-retegan-rezervat.html?reason=ip\)](#)
Bistrita
03 martie 2025
503 m

44

09.03.2025, 09:40

10 908 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8776646 • www.storia.ro

storia



Agentia Imobiliara Transilvania >

< Înapoi



Toate imaginile (14)

Schiță

Teren intravilan ideal ansamblu case , 10908 mp - Zavoiaie, Bistrita

599 000 € 55 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Mesaj

Sună

832

09.03.2025, 09:40

10 908 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8776646 • www.storia.ro

Localizare:	urbana
Suprafată utilă:	10908 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Anunț Vânzare Teren Intravilan, cartier Zavoiaie, Bistrita

Suprafață: 10,908 mp (109 ari)

Preț: 55 euro/mp

Caracteristici:

- **Deschidere:** 96 m la drumul public de acces
- **Utilități:** Apă curentă, canalizare (în curs de executie, s-au început lucrarile) gaz, curent electric
- **Regim de înălțime permis:** P+2E+M
- **Suprafața minimă pentru autorizare construcție:** 500 mp (conform UTR 15 Bistrița L2) [.primariabistrita.ro/wp-content/uploads/2021/04/UTR-15.pdf](https://www.storia.ro/wp-content/uploads/2021/04/UTR-15.pdf)

Avantaje:

- **Amplasament:** Foarte bun, între case, în cartier rezidențial
- **Localizare:** Cartier Zăvoaie, strada Socului, Bistrița
- **Proximitate:** Aproape de zone comerciale și alte puncte de interes, la 2000 m de centrul orașului
- **Dezvoltare:** Cartier în dezvoltare accelerată, ideal pentru complex rezidențial

Contact:

09.03.2025, 09:40

10 908 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8776646 • www.storia.ro[Contactează](#)**Mai puțin** ^

ID: 8776646

 **Raportează** **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 8.03.2025

Dată

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Sumă

09.03.2025, 09:40

10 908 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Bistrita - 8776646 • www.storia.ro

Despre agenție



Agentia Imobiliara Transilvani...

Agenzie imobiliara

 **Afișează numărul**

Bistrita, str. Panait Cerna nr. 3, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare

09.03.2025, 09:41

8 700 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Crisan - 8628477 • www.storia.ro

storia



Maya Imobiliare >

< Înapoi



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, Zavoai, parcelabil

8 500 € 1€/m²

Strada Crisan, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Mesaj

Sună

49

09.03.2025, 09:41

8 700 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Crisan - 8628477 • www.storia.ro

Localizare:	urbana
Suprafată utilă:	8700 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Maya Imobiliare ofera spre vanzare 8700 mp intravilan, zona Zavoaie.

Mai mult 

ID: 8628477

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.02.2025

Data

Modificare

Preț

847

09.03.2025, 09:41

8 700 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Crisan - 8628477 • www.storia.ro

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Strada Crisan, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Despre agenție

Maya Imobiliare

Agenție imobiliară



Afișează numărul

420108 Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

09.03.2025, 09:41

8 700 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Crisan - 8628477 • www.storia.ro[Verifică portofoliul](#)

Anunțuri similare ?

**345.000 EUR**

Strada Zavoiaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

5200 m² 66 EUR/m²**58.900 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

900 m² 65 EUR/m²**599.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

10908 m²

Mai multe anunțuri de la Maya Imobiliare

**78.000 EUR**

Strada Dragos Voda, Bistrita, Bistrita-Nasaud

2 camere 67 m² 1.164 EUR/m²**29.000 EUR**

Livezile, Bistrita-Nasaud

1700 m² 17 EUR/m²**1.500 EUR**

Livezile, Livezile

4000 m²

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > Teren intravilan, Zavoiaie, parcelabil

09.03.2025, 09:44

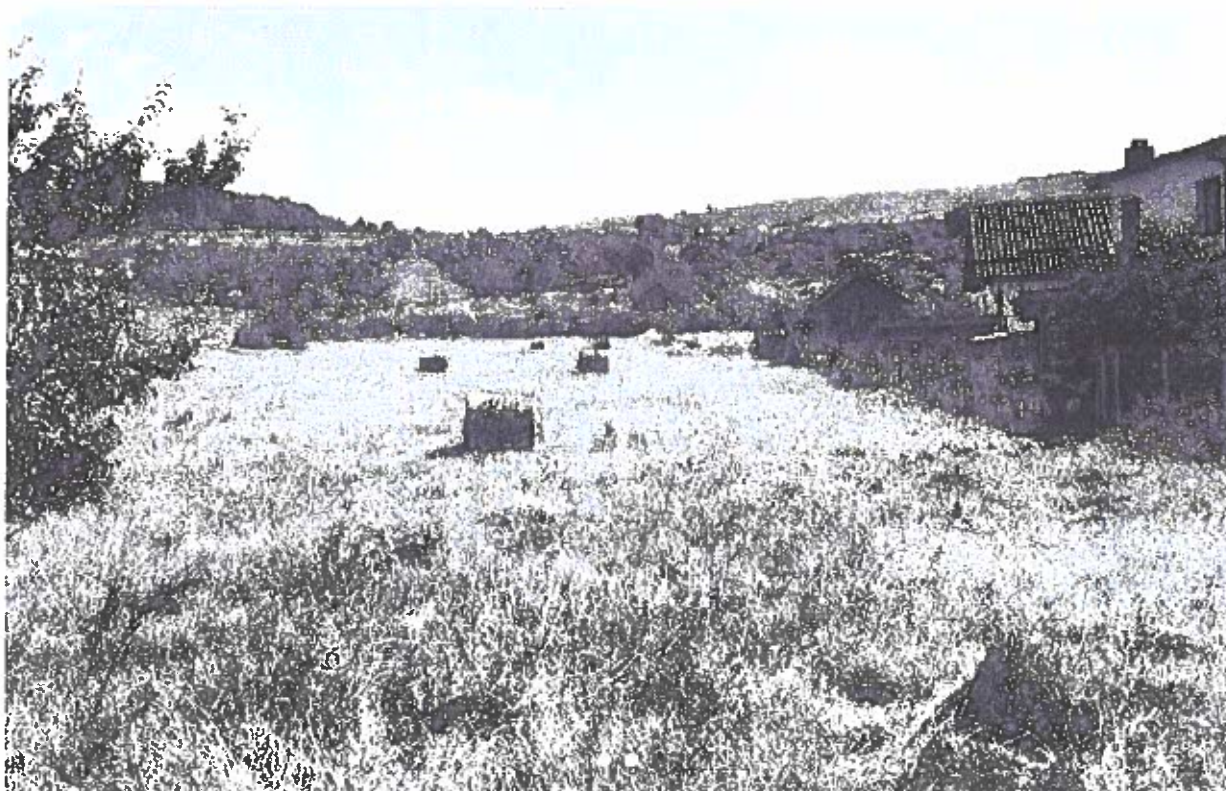
5 200 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Zavoaie - 8893365 • www.storia.ro

storia



Direktimobiliare >

< Înapoi



Toate imaginile (2)

Teren intravilan strada ZĂVOAIE

345 000 € 66 €/m²

Strada Zavoaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare 5200m²

Tip teren:

de construit

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-zvoaie-IDBjzn.html?_gl=1*cy623i*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzk4NTYyNzkuQ2p3S0NBaUEyY3U5... 1/6

09.03.2025, 09:44

5 200 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Zavoaie - 8893365 • www.storia.ro

Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	5200 m²
Dimensiuni:	5200 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	camp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția Direkt Imobiliare propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 52 arii în Bistrița, strada Zăvoaie cu deschidere la strada principală de 20,85 m.

Mai mult 

ID: 8893365

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.03.2025

Dată

Modificare

Preț



54

09.03.2025, 09:44

5 200 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Zavoaie - 8893365 • www.storia.ro
vizualizări salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Strada Zavoaie, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Despre agenție

Direktimobiliare

Agenție imobiliară



Afișează numărul

420043, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

847

09.03.2025, 09:44

5 200 m², teren de vanzare - Bistrita-Nasaud (judet), Strada Zavoia - 8893365 - www.storia.ro

Verifică portofoliul

Anunțuri similare ?**8.500 EUR**

Strada Crisan, Bistrita, Bistrita-Nasaud

8700 m² 1 EUR/m²**58.900 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

900 m² 65 EUR/m²**10.000 |**

Bistrita, Bist

500 m² 20

Mai multe anunțuri de la Direktimobiliare

**130.000 EUR**

Arcalia, Sieu-Magherus, Bistrita-Nasaud

8 camere 300 m² 433 EUR/m²**280 EUR** + 280 € chirie /lună

Strada Avram Iancu, Bistrita, Bistrita-...

3 camere 70 m²**74.900 |**

Strada Drag

3 camere

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > Teren intravilan strada ZĂVOAIE