

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE
11-10-2023
Număr document 100550
Nr. file _____

JP
Ion Turc
Catre Primaria municipiului Bistrita
In atentia Domnului Primar Ioan Turc,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE
10. OCT. 2023
Număr înregistrare 100550
Nr. file _____

Subsemnata Colta Victoria – domiciliata in Str. _____ nr. _____, va comunic urmatoarele: prin *Procesul verbal de constatare si sanctionare a contravențiilor Nr.87286 din 04.09.2023* intocmit de Politia Locala Bistrita se constata ca am construit o imprejmuire pe terenul meu proprietate privata si am afectat domeniul public al municipiului Bistrita aferent Strazii Anemonei (fapt confirmat inclusiv prin planșa anexa a *Procesului verbal de trasare incheiat in 28.09.2023* de catre Ing.Papp Sz. Laszlo autorizat ANCPI)

Doresc sa intru in legalitate cu constructia amintita, fara demolare. Sunt de acord sa cedez pentru domeniul public al municipiului Bistrita o parte din terenul proprietatea mea privata aferent Strazii Cameliei, cu latimea de 1m si lungimea de cca 33,61 m.

Mentionez ca pentru autorizarea construirii imprejmuirii la care facem referire este elaborata *Documentatia tehnica de autorizare de construire* intocmita de SC. RALUMAG PROIECT SRL in aug. 2023. Aceasta a fost intocmita pe baza *Certificatului de urbanism nr. 1194 din 04.07.2023* eliberat de Primaria municipiului Bistrita pentru **modificare proiect in curs de executie la casa de locuit P+M autorizata prin AC nr. 57/2005/2012 constand in extindere terasa acoperita si imprejmuire teren.**

Anexez copii xerox:

- Procesul verbal de constatare si sanctionare a contravențiilor Nr.87286 din 04.09.2023.
- Procesul verbal de trasare incheiat in 28.09.2023 de catre Ing.Papp Sz. Laszlo persoana fizica autorizata ANCPI)..
- Ortofotoplan cu terenul situat str. Anemonei, nr.1, Bistrita (CF nr. 61981, CAD. Nr.61981)

In speranta unei rezolvari favorabile din partea D-vstra a solicitarii mele de a intra in legalitate, va multumesc anticipat.

Bistrita, 09.10.2023

Colta Victoria
Tf. _____

[Redacted signature area]

[Redacted stamp area]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE
17. OCT. 2023
Număr înregistrare 103095
Nr. file _____

Arh. ref + DP
Sf. au
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE
27-10-2023
Număr document 103095
Nr. file _____

Catre Primaria municipiului Bistrita
In atentia Domnului Primar Ioan Turc,

Subsemnata Colta Victoria – domiciliata in _____ Str. _____ nr. _____, va comunic urmatoarele: prin *Procesul verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor Nr.87286 din 04.09.2023* intocmit de Politia Locala Bistrita se constata ca am construit o imprejmuire pe terenul meu proprietate privata si am afectat domeniul public al municipiului Bistrita aferent Strazii Anemonei (fapt confirmat inclusiv prin planșa anexa a *Procesului verbal de trasare incheiat in 28.09.2023* de catre Ing. Papp Sz. Laszlo autorizat ANCPI)

Doresc sa intru in legalitate cu constructia amintita, fara demolare. Sunt de acord sa cedez pentru domeniul public al municipiului Bistrita o parte din terenul proprietatea mea privata aferent Strazii Cameliei, cu latimea de 1m si lungimea de cca 33,61 m.

Mentionez ca pentru autorizarea construirii imprejmuirii la care facem referire este elaborata *Documentatia tehnica de autorizare de construire* intocmita de SC. RALUMAG PROIECT SRL in aug. 2023. Aceasta a fost intocmita pe baza *Certificatului de urbanism nr. 1194 din 04.07.2023* eliberat de Primaria municipiului Bistrita pentru **modificare proiect in curs de executie la casa de locuit P+M autorizata prin AC nr. 57/2005/2012 constand in extindere terasa acoperita si imprejmuire teren.**

A fost depusa anterior la Primaria Bistrita *In atentia D-lui Primar Adresa Nr. 100550/ 10.10.2023* cu anexele copii xerox:

- Procesul verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor Nr.87286 din 04.09.2023.
- Procesul verbal de trasare incheiat in 28.09.2023 de catre Ing. Papp Sz. Laszlo persoana fizica autorizata ANCPI)..
- Ortofotoplan cu terenul situat str. Anemonei, nr.1, Bistrita (CF nr. 61981, CAD. Nr.61981)

In speranta unei rezolvari favorabile din partea D-vstra a solicitarii mele de a intra in legalitate, va multumesc anticipat.

Bistrita, 17.10.2023

(Colta Victoria
Tf.



**PROCES-VERBAL
DE CONSTATARE ȘI SANȚIONARE A CONTRAVENTIILOR**

Nr. 272/26 încheiat azi 04.09.2023

1. Subsemnatul Bistrițeanu Sorin în calitate de polițist local în baza legitimației de control nr. 1835 eliberată de Poliția Locală Bistrița, în urma controlului efectuat la data de 02.08.2023, ora 14:00 în municipiul Bistrița, Str. Anemonei, am constatat următoarele:

Executarea unei împrejurări de teren, realizată pe latura nord-estică a terenului identificat cu nr. cad. 61981 Bistrița, realizată din zidărie de bolțari de beton, cu lungimea de aprox. 29 m, înălțimea de aprox. 1,70-2,00 m și grosimea de aprox. 20 cm, pe o fundație de beton armat, mărind astfel suprafața curții, fără a deține Autorizație de Construire eliberată de Primăria mun. Bistrița.

2. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aceste fapte constituie contravenții la normele legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și se sancționează cu amendă contravențională, astfel:

a) cf. Legii nr.50/1991 art. 26 alin. lit a de la 1.000 lei până la 100.000 lei

b) cf. Legii nr.50/1991 art. alin. lit. - de la până la

c) cf. Legii nr.50/1991 art. - alin. lit. - de la până la

Total amendă - de la 1.000 lei până la 100.000 lei

3. De săvârșirea abaterilor de mai sus se face răspunzător:

- Investitor, persoană fizică COLȚA VICTORIA MARIA cu domiciliul în localitatea Bistrița, Str. Anemonei, nr. 1, posesoare a cărții de identitate eliberată la data de SPC Bistrița, având

4. Subsemnata Blînd Ardelean Cornelia Viorica, posesoare a cărții de identitate la data de cu domiciliul de corespondență în Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cu, în calitate de martor, declar că numita Colța Victoria Maria nu este de față să semneze procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

5. a) Alte mențiuni ale organului constator. Prezentul proces verbal a fost întocmit la sediul Poliției Locale iar un exemplar a fost trimis contravenientului prin poștă cu confirmare de primire.

b) Obiecțiuni ale contravenientului : nu sunt.

AGENT CONSTATATOR,
Bistrițeanu Sorin

CONTRAVENTIENT,
Colța Victoria Maria

MARTOR

Blînd Ardelean Cornelia Viorica

6. Potrivit prevederilor art. 31 și art. 32 din Ordonanța Guvernului României nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, împotriva prezentului proces-verbal de constatare și de sancționare a contravenției se poate face plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, la judecătoria în a cărei rază teritorială a fost săvârșită contravenția.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 3 exemplare, conținând rezoluția de aplicare a sancțiunii și "Înștiințarea de plată" și s-a înmănat/comunicat contravenientului un exemplar personal/prin afișare la domiciliu/cu scrisoare recomandată cu confirmarea de primire nr. _____ din _____

AGENT CONSTATATOR,
Bistrițeanu Sorin



CONTRAVENIENT,
Colța Victoria Maria

MARTOR
Blînd Ardelean Cornelia Viorica



7. REZOLUȚIE DE APLICARE A SANCTIUNII

Ținând seama de faptele săvârșite, constatate și consemnate la pct. 2 din prezentul proces - verbal, în baza prevederilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și având în vedere dispozițiile art. 21 din Ordonanța Guvernului României nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, subsemnatul, IOAN TURC în calitate de PRIMAR al municipiului Bistrița, aplic următoarele sancțiuni:

- Pentru fapta consemnată la lit. a)- amendă în valoare de **2000 lei** (adică două mii lei).
- Pentru fapta consemnată la lit. b)- amendă în valoare de _____
- Pentru fapta consemnată la lit. c)- amendă în valoare de _____

TOTAL amendă în valoare de **2000 lei**

și dispun, în temeiul legii, următoarele măsuri: **Sistarea lucrărilor și desființarea lucrărilor executate fără autorizație.**

Măsurile dispuse se vor realiza în termen de **60 zile** de la data comunicării prezentului proces verbal, contravenientul având obligația de a notifica organului de control îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

8. ÎNȘTIINȚARE DE PLATĂ:

a) Contravenientul urmează să achite suma totală de **2000 lei** la Direcția Venituri, str. Alexandru Odobescu, nr.17, Finanțe publice locale sau în contul R040TREZ 10121A350102XXXX deschis la Trezoreria Bistrița, în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces-verbal, iar sumele încasate se fac integral venit la bugetul local.

b) Contravenientul are obligația să predea copia chitanței, în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces-verbal, la Poliția Locală a municipiului Bistrița, Piața Centrală nr. 2, telefon 0263-239376.

Dacă contravenientul nu achită amenda în termen de 15 zile de la data înmânării/comunicării, se va proceda la executarea silită.

MUNICIPIUL BISTRITĂ
PRIMAR

IOAN TURC



ÎNTOCMIT
Bistrițeanu Sorin



Am primit un exemplar
CONTRAVENIENT
Colța Victoria Maria

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1194 din 04.07.2023

În scopul: elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire pentru modificare proiect pe parcursul executiei la casa de locuit P+M autorizata cu A.C. nr.57/5005/2012 constand din extindere cu terasa acoperita si imprejmuire teren

Ca urmare a cererii adresate de COLȚA VICTORIA-MARIA , cu domiciliul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal et. ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrat la nr. 64995 din 27.06.2023.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal , Strada Anemonei, nr. 1. bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 61981; nr. cad/topo 61891

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-Imobil situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, teren faneata cu suprafata de 409mp si casa de locuit in regim de inaltime P+M in curs de executie, autorizata cu A.C.nr.57/5005/30.01.2012, proprietatea numitei Colta Victoria Maria, conform CF nr.61981;

- pe latura N-E terenul este afectat de modernizarea str. Anemonei la lățimea de 8.0 m;

- pe latura S-V terenul este afectat de modernizarea str. Cameliei la lățimea de 8.0 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 faneata cu suprafata de 409mp si casa de locuit in regim de inaltime P+M in curs de executie, autorizata cu A.C.nr.57/5005/30.01.2012,

- Destinația: conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013: imobilul este situat în UTR 25, L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M, în afara zonei protejate; Utilizări admise, utilizări admise cu conditionari, utilizări interzise conform Anexei 1 la Certificatul de urbanism

- Imobilul este situat în zona B de impozitare, conform HCL nr 144/2014;

Întocmit: Timocea Olivia

3. REGIMUL TEHNIC

-Documentatie de urbanism în vigoare: PUG Bistrița și RLU aferent, aprobate prin HCL nr. 136/2013. Imobil situat în UTR 25, L2-subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

-Modificare proiect pe parcursul executiei la casa de locuit P+M autorizata cu A.C. nr.57/5005/2012 constand din extindere cu terasa acoperita si imprejmuire pe teren proprietate fara acordul vecinilor sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor; Suprafata minimă a lotului:250mp;-adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; Regim maxim de înaltime P+2E cu înaltimea la cornisa de maxim 9m; POT max.= 35%;CUT:max. 1,2 mp Adc/mp teren;-Se va pastra accesul existent din str. Anemonei. - Constructia va respecta retragerea de minim 9m din axul str. Anemonei. Retragera față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar față de limita posterioară retragera va fi la minim 5 m.- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;Se vor respecta prev.Codului civil.-se vor amenaja spații verzi cu rol decorativ:minim 30% din supr.terenului și locuri de parcare:1 loc de parcare la 80 mp sup.locuibilă. Împrejmuirea la frontul stradal va avea înălțimea de maxim 1.70 m din care soclu de maxim 0,60 m și va fi transparentă, eventual dublată de gard viu, iar între proprietăți,maxim 2,20 m. Împrejmuirea va fi amplasată la distanța de minim 4.0 m din axul str.Anemonei si str. Cameliei, modernizate la lățimea de 8.0 m; În zonă există utilități (energie electrică, apa, gaze), realizarea acestora revine beneficiarilor, soluția de racordare se va stabili de către deținătorii de utilități. Documentația se va întocmi conf.Legii 50/1991 republicată și toate prevederile legale în vigoare. Proiectul va respecta prev.Legii nr. 372/2005. cerințele minime de performanță energetică, iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică. Se vor respecta prev.OMS nr.119/2014 și Legea Locuinței; Se vor respecta toate condițiile din prezentul certificat de urbanism si din Anexa 1 la certificat.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire pentru modificare proiect pe parcursul executiei la casa de locuit P+M autorizata cu A.C. nr.57/5005/2012 constand din extindere cu terasa acoperita si imprejmuire teren

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:

Agentia 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

Alte avize/acorduri

- **Declarație autenticată privind modernizarea str. Anemonei și str. Cameliei la lățimea de 8.0m:** - copie după A.C. nr.57/5005/2012 și plansele vizate spre neschimbare aferente

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): -dovada achitării taxei de autorizare de 0.5% din valoarea de impozitare a clădirii, -taxa timbru de arhitectură de 0.5% din valoarea devizului de lucrări

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

PRIMAR,
Turc Ioan

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,
Pop Mónica

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. 12780/27.06.2023. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

PROCES VERBAL DE TRASARE

- Încheiat astăzi 28.09.2023.-

Între,

ing. Papp Szabolcs László, persoana fizica autorizată, certificat de autorizare RO-BN-F nr. 0182, in calitate de executant si Colța Victoria-Maria în calitate de beneficiar.

S-au materializat pe teren cu țărugi de lemn limitele imobilului situat în localitatea Bistrița, comuna Șieu în suprafață de 409 mp, coordonatele preluate din sistemul integrat de cadastru și carte funciară, identificate in C.F. nr. 61981 Bistrița

Trasarea s-a executat conform normelor în vigoare folosind inventarul de coordonate în sistem Stereografic 1970, anexat prezentei.

Inventarul de coordonate a fost extras din sistemul integrat de cadastru și carte funciară (Nr. cad. 61981).

Trasarea s-a executat utilizând tehnologia GPS-GNSS-RTK South G9

Beneficiar

Colța Victoria-Maria

Executant,

Ing. Papp Szabolcs László



Nr.cad. 61081 Bistrița

Plan de situație

Scara 1:250



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	628339.857	460460.734	14.455
2	628328.228	460469.320	15.821
3	628315.214	460478.316	7.513
4	628308.171	460480.933	3.362
5	628308.733	460477.618	14.256
6	628315.287	460464.958	19.380
7	628324.768	460448.056	19.708
S(1)=409.38mp P=94.495m			



Întocmit,

ing. PAPP Szabolcs-László

Data: 29.09.2023

LEGENDĂ

- Contur imobil introdus în E-terra
- x-x- Imprejmuirea imobilului în teren
- - - Contur imobile vecine din sistemul E-terra

Nr.cad.78513

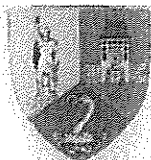
Nr.cad.88341

Nr.cad.61981

Nr.cad.66244

Nr.cad.51785

Drum de acces

**SERVICIUL POLIȚIE LOCALĂ**e-mail: politia.locala@primariabistrita.ro**Biroul control comercial și disciplina în construcții**

whatsapp: 0756122070

Operator de date cu caracter personal nr.8510

Ex. nr. 4

NR. 103095 din 30.10.2023**PENTRU : ARHITECT SEF****Serviciul Urbanism****OBIECT: Adresă****Nr. pag.:1**

Referitor la solicitarea doamnei Colța Victoria având nr. 103095/17.10.2023 înregistrată la Primăria mun. Bistrița, facem următoarele precizări:

În adresă nr. 103095/17.10.2023, se precizează că prin P.V.C.S.C. nr. 87286/04.09.2023 s-a constatat că petenta a "construit o împrejmuire pe terenul proprietate privată și am afectat domeniul public al municipiului Bistrița aferent străzii Anemonei".

Față de această afirmație facem precizarea că fapta sanctionată prin P.V.C.S.C. nr. 87286/04.09.2023 a constat în executarea unei împrejurări de teren, realizată pe latura nord-estică a terenului identificat cu nr. cad. 61981 Bistrița, realizată din zidărie de bolțari de beton, cu lungimea de aprox. 29 m, înălțimea de aprox. 1,70-2,00 m și grosimea de aprox. 20 cm, pe o fundație de beton armat, mărind astfel suprafața curții, fără a deține Autorizație de Construire eliberată de Primăria mun. Bistrița.

Așadar nu a fost sancționată fapta de a executa o împrejmuire pe terenul proprietate privată a petentei iar afirmația nu corespunde realității.

Prin adresa având nr. 68582/08.08.2023 am solicitat Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Bistrița să facă o verificare și să ne comunice dacă împrejmuirea în cauză a fost edificată pe domeniul public al Municipiului Bistrița sau pe teren proprietate privată.

Prin adresa răspuns având nr. 68582/31.08.2023 pe care o anexăm în copie, ni se comunică că s-a constatat că împrejmuirea în cauză a fost edificată peste imobilul înscris în CF nr. 88341, strada Anemonei care aparține domeniului public al Municipiului Bistrița.

Menționăm că data comunicării P.V.C.S.C. nr. 87286 04.09.2023 este 26.09.2023, dată de la care a început să curgă termenul de 60 zile pentru realizarea măsurilor dispuse prin P.V.C.S.C. mai sus menționat.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Cu stimă,

ȘEF SERVICIU

FLORIN-NICOLAE FRANDES

ȘEF BIROU

ADRIAN TURCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ

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

Arhitect Șef
Nr. 103095/03.11.2023

Pentru:
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

De la: ARHITECT ȘEF
Serviciul urbanism

Obiect: Adresă

Pagini: 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE

09 -11- 2023

Număr document

103095

Nr. file

Referitor la cererea doamnei Colta Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.103095/17.10.2023 prin care ne comunica ca prin Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.87286/04.09.2023 întocmit de Poliția Locală Bistrița s-a constatat că a construit o împrejurire pe teren proprietate fiind afectat domeniul public al municipiului Bistrița aferent strazii Anemonei, menționând și că dorește să intre în legalitate cu lucrările făcute, dar fără demolare, prin prezenta vă solicităm punctul de vedere cu privire la menținerea împrejuririi pe domeniul public al municipiului Bistrița, așa cum rezultă din documentele comunicate de către Poliția Locală a municipiului Bistrița, pe care le atașăm prezentei.

Cu stimă,

ARHITECT ȘEF,
POP MONICA

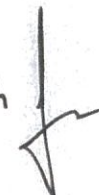
Timoce Olivia/2ex

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

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

NR. 103095/20.02.2024**Către:****ARHITECT SEF
SERVICIUL URBANISM**

An primit 1 ex
22.02.2024

**Obiect:** Răspuns la adresa nr.103095/2023

Referitor la adresa dumneavoastră cu privire la cererea doamnei Colta Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.103095/17.10.2023 prin care solicită intrarea în legalitate cu împrejmuirea realizată proprietății și care afectează teren aferent străzii Anemonei, proprietate publică a Municipiului Bistrița, analizând documentele și urmare deplasării în teren precizăm:

Așa cum specifică și Certificatul de urbanism nr.1194/07.07.2023, terenul doamnei Colta este afectat atât de modernizarea străzii Anemonei la lățimea de 8m, cât și a străzii Cameliei la aceeași lățime de 8m, împrejmuirea necesitând a fi amplasată la distanța de minim 4 m din axul străzilor Anemonei și Cameliei.

Conform procesului verbal de constatare executarea împrejuririi s-a făcut fără a deține autorizație de construire, cu afectarea domeniului public.

S-a constatat de asemenea faptul că proprietatea numitei identificată în CF nr.61981 Bistrița nu corespunde cu realitatea din teren, depășind limitele împrejuririi înspre strada Cameliei cu aprox. 2,7 m, afectând astfel santul și o parte din strada Cameliei, îngustând accesul la aprox.4 m.

În situația dată, s-a considerat posibilă o compensare de suprafețe între cea ocupată de împrejmuirea recent realizată de numită, care afectează strada Anemonei, proprietatea Municipiului Bistrița, având lățime între 0,36 m, 0,40 m și 0,68 m, pe o lungime de 30,67 m, strada rămânând cu o lățime de 6 m în partea cea mai îngustă pe care pot fi amenajate 2 benzi de circulație și proprietatea doamnei Colta care conform extrasului de carte funciară afectează strada Cameliei, pe o lățime de aprox. 2 m și lungime de 36,85 m, care include atât șanțul cât și parte din drum și care conform prevederilor legale sunt elemente care țin de drumurile publice.

Această procedură de compensare ar presupune întocmirea unor documentatii cadastrale pentru actualizare date, care vor fi depuse la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud în vederea avizării și astfel ambele străzi vor putea fi amenajate cu lățimi de aprox. 6,5 m și 2 benzi de circulație.

Cele precizate anterior au fost discutate cu dl. Primar și a fost întocmit răspunsul comun nr.100550/103095/20.12.2023 transmis Serviciului Urbanism pentru semnare.

Având în vedere faptul că răspunsul propus nu a fost agreat de către d-voastră, vă transmitem prezentul punct de vedere și alăturat răspunsul propus, inclusiv planurile întocmite ca urmare a măsurărilor efectuate în teren.

Cu stimă,

**Director executiv,
Vasile MARINA**

A.I/2ex.



**Sef serviciu,
Alina IONESCU**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

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

NR. 100550/20.02.2024

Către: D-NA COLTA VICTORIA
Mun. _____, str. _____ nr. _____
Jud. Bistrița – Năsăud
Tel. _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE	
IEȘIRE	2
26. FEB. 2024	
Număr înregistrare _____	
Nr. file _____	

Obiect: Răspuns la cererea d-voastră nr.100550/10.10.2023

6
27.11.24

Stimată doamnă,

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.100550/10.10.2023 prin care solicitați intrarea în legalitate cu împrejmuirea proprietății dumneavoastră fără demolarea acesteia, chiar dacă a fost realizată fără a deține autorizație de construire, analizând documentele și urmare deplasării în teren vă comunicăm următoarele:

S-a constatat faptul că proprietatea dumneavoastră identificată în CF nr.61981 Bistrița afectează atât parte din strada Cameliei și santul de gardă, conform datelor de carte funciară, iar prin realizarea gardului zidit afectează și strada Anemonei, ambele străzi fiind bunuri proprietate publică a Municipiului Bistrița, conform prevederilor legale și care prin documentațiile de urbanism necesită a fi amenajate/modernizate la lățimea de 8 m fiecare.

Precizăm faptul că informațiile sus menționate au fost comunicate Arhitectului șef – Serviciul Urbanism pentru formularea unui răspuns cu privire la solicitarea dumneavoastră de intrare în legalitate cu construcția edificată fără a deține autorizație de construire și cu afectarea domeniului public, atribuții ce nu țin de Direcția Patrimoniu.

Cu stimă,

**Viceprimar,
Sorin HANGAN**

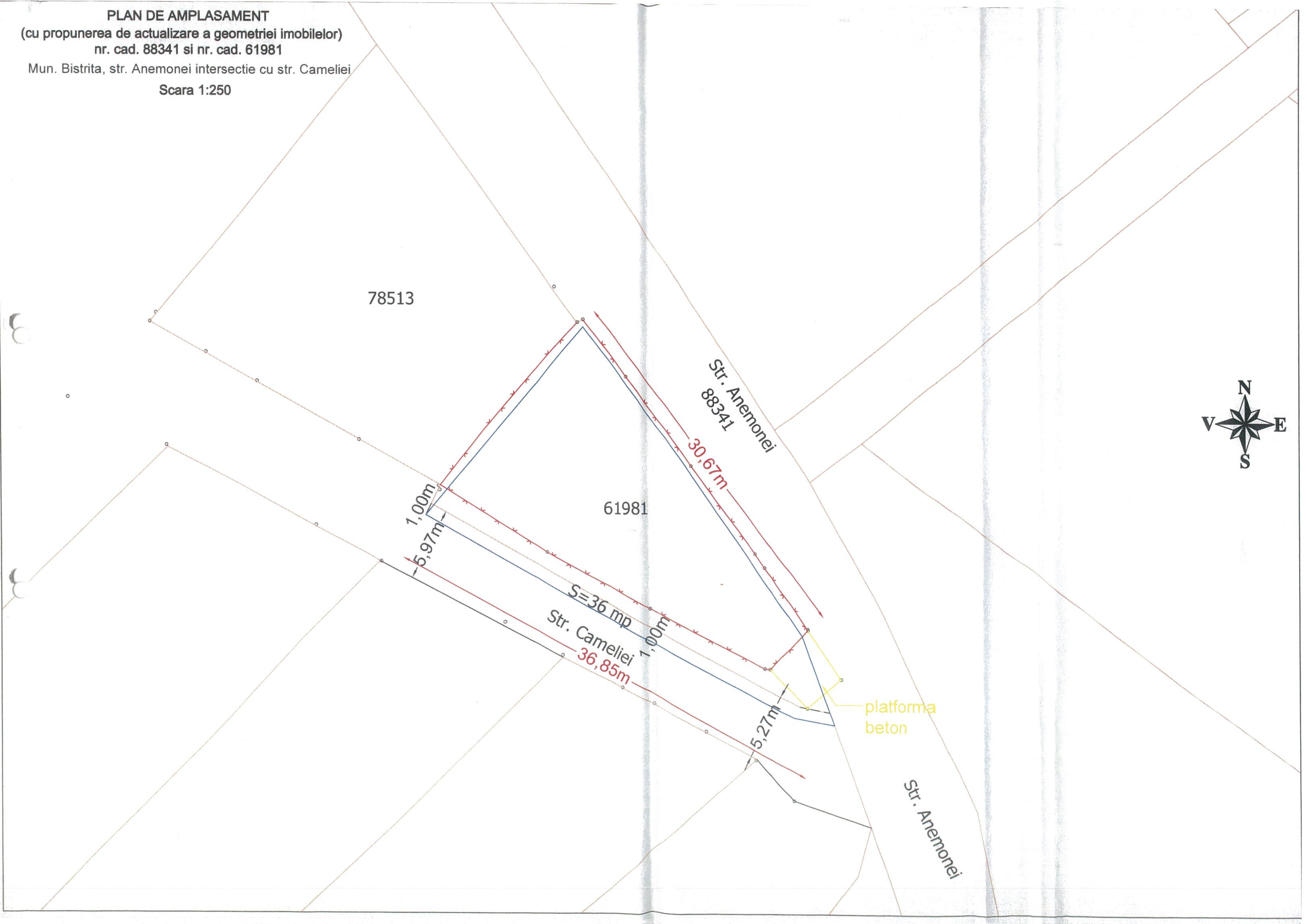
**Director executiv,
Vasile MARINA**

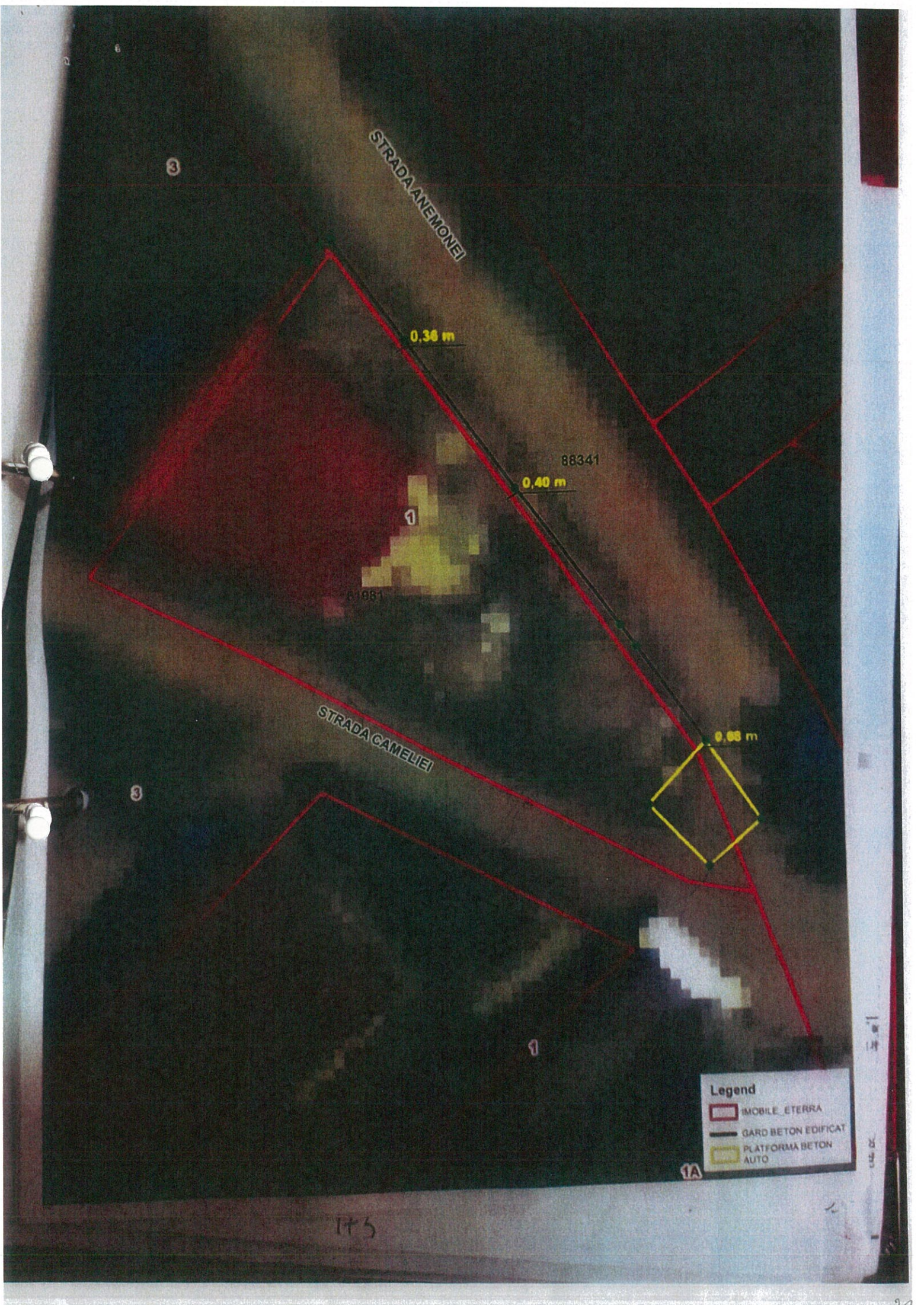
A.I/2ex.



**Sef serviciu,
Alina IONESCU**

PLAN DE AMPLASAMENT
(cu propunerea de actualizare a geometriei imobilelor)
nr. cad. 88341 si nr. cad. 61981
Mun. Bistrita, str. Anemonei intersectie cu str. Cameliei
Scara 1:250





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 96386 Bistrița

Nr. cerere	57100
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194357149



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96386	67	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42408 / 24/07/2025		
Act Notarial nr. 1880, din 23/07/2025 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 96386 a imobilului cu numarul cadastral 96386 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61981 inscris in cartea funciara 61981;	A1
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) COLȚA VICTORIA-MARIA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61981/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 11540 din 05/05/2009; (provenita din conversia CF 21003)	

C. Partea III. SARCINI .

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

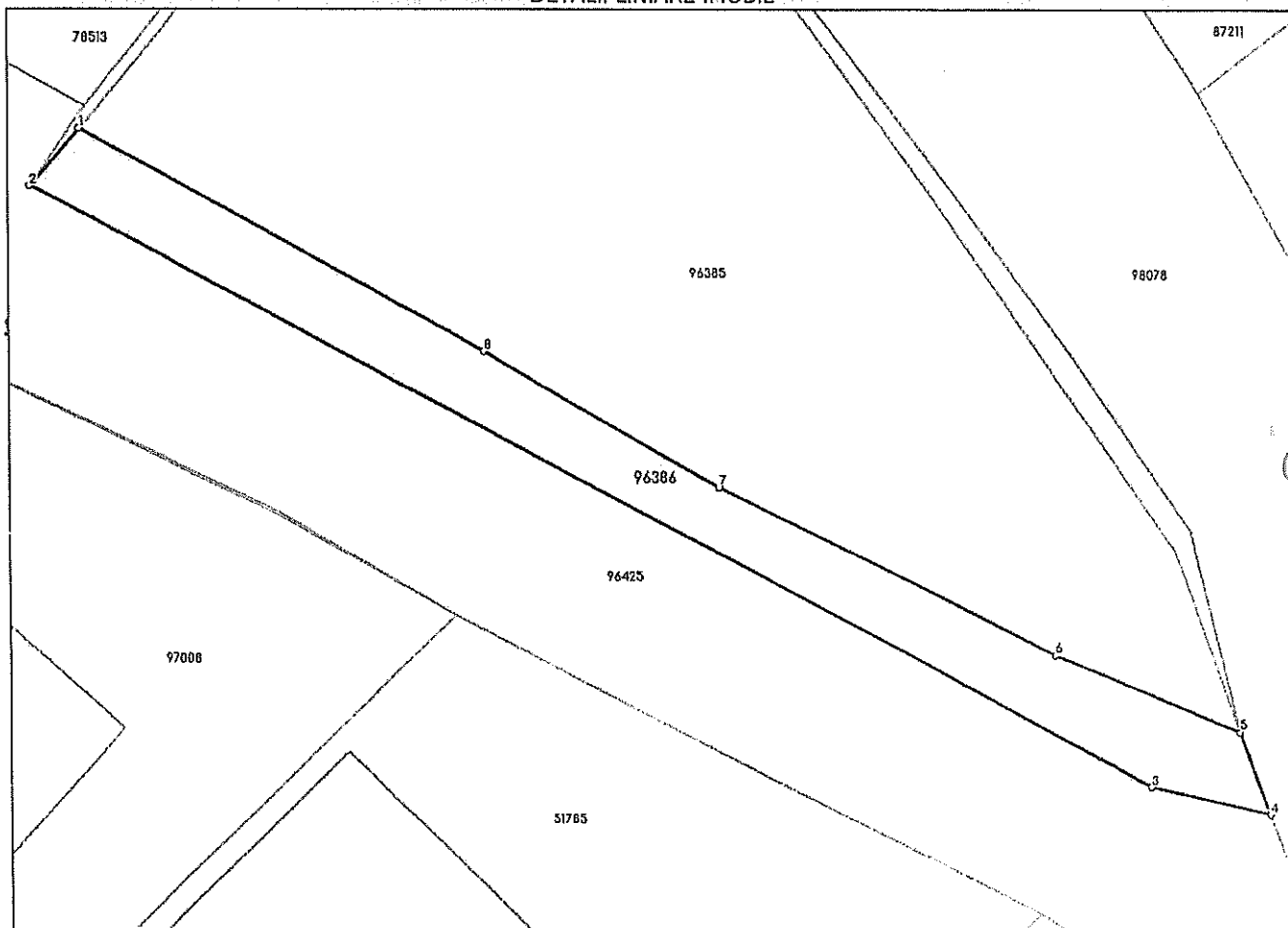
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96386	67	

* 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	faneata	DA	67	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.049
2	3	33.899
3	4	3.355
4	5	2.362
5	6	5.436
6	7	10.039

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.259
8	1	12.272

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/09/2025, 10:01

COCIUBAN CRINA-GABRIELA
REFERENT

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 98079 Bistrița

Nr. cerere **29173**
Ziua **27**
Luna **05**
Anul **2025**

Cod verificare
100189701574



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita, Str Anemonei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98079	17	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29173 / 27/05/2025		
Act Administrativ nr. 82, din 30/04/2025 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local;		
B1	Se înființează cartea funciară 98079 a imobilului cu numărul cadastral 98079 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 88341 înscris în cartea funciară 88341;	A1
Act Administrativ nr. HCL 46, din 25/03/2021 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 19, din 09/04/2021 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 31205, din 13/04/2021 emis de Municipiul Bistrița;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITĂ , CIF:4347569, DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88341/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 23986 din 15/04/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

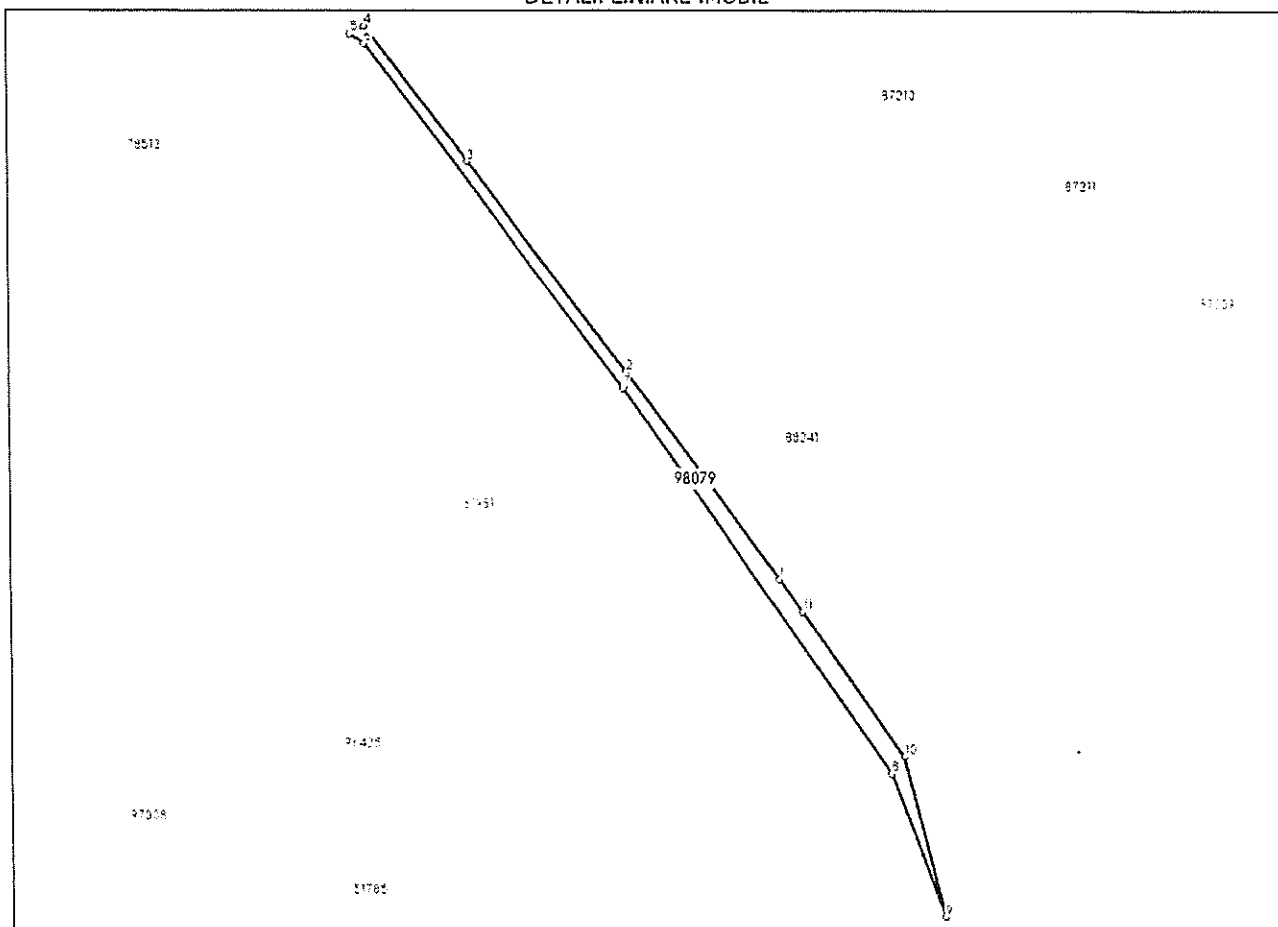
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98079	17	

* 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	drum	DA	17	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.669
2	3	8.892
3	4	5.674
4	5	0.536
5	6	0.562
6	7	14.455

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.821
8	9	5.151
9	10	5.568
10	11	5.948
11	1	1.361

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,
03-06-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
VICTORIA-MARINELA HAROSA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

6tea

Primăria Bistrița.

~~Prim. Rău~~

Seibsemno to. COLTA VICTORIA MARIA cu domiciliu
stabil în

documente de oferte terenuri pe care urmează
să-l schimbe cu terenul Primăriei Bistrița.

- C.F. HR 96386

- Raport de Evaluare (Raport nr 91 din 01.09.2025)

- ACT DE PARCELARE DE TEREN

Suprafața care urmează să se doneze - schimbe
Primăriei și ofte pe str. Corneliu.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
INTRARE
02. OCT. 2025
Număr document 95200
Nr. file _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 2
01. OCT. 2025
Număr înregistrare 95200
Nr. file _____

Îmi exprim în mod expres consimțământul neviciat cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal care sunt oferite de mine Primăriei Municipiului Bistrița în scopul soluționării problemelor formulate.

Am luat la cunoștință faptul că aceste date se prelucrează strict de persoane autorizate de operator - Primăria Municipiului Bistrița, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

DATA 01.10.2025

TELEFON

SEMNĂTURA



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Julius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
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 prezentului act"

ACT DE PARCELARE DE TEREN

Subsemnata: **COLȚA VICTORIA-MARIA**, cetățean român, [redacted] domiciliată în municipiul Bistrița, [redacted] județul Bistrița-Năsăud, identificată cu C.I. seria [redacted] eliberată de SPCLEP Bistrița, [redacted] în calitate de proprietară asupra imobilului înscris în C.F. nr. 61981 Bistrița (nr. CF vechi: 21003), nr. cad. 61981 (nr. cad. vechi: 13860), constând din teren fâneauță în suprafață totală de 409 (patrusutenouă) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit prin Hotărâre judecătorească în baza Sentinței civile nr. 4580/2008 emisă de Judecătoria Bistrița, întăbulat în CF cu încheierea nr. 11540/05.05.2009. -----

-----Imobilul ce face obiectul prezentului act nu a fost scos din circuitul civil și este liber de orice sarcini, așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 39709/14.07.2025 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, BCPI Bistrița. -----

-----În baza documentației alăturate ce face parte integrantă din acest act vizată de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud sub nr. 50197/11.09.2024, subsemnata proprietară înțeleg să parcelez imobilul descris mai sus astfel:-----

1) parcelea cu nr. cadastral nou 96385 (Lot 1) constând din teren fâneauță în suprafață totală de 342 (treisutepatruzecișidoi) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, se va transcrie într-o C.F. nou înființată în favoarea proprietarei, ca și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liberă de orice sarcini. -----

2) parcelea cu nr. cadastral nou 96386 (Lot 2) constând din teren fâneauță în suprafață totală de 67 (șaizecișapte) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, se va transcrie într-o C.F. nou înființată în favoarea proprietarei, ca și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liberă de orice sarcini. -----

-----Subsemnata proprietară solicit efectuarea operațiunilor de carte funciară privind dezmembrarea terenului, în cele două parcele, așa cum s-a arătat mai sus, în baza prezentului act, fără alte formalități. Subsemnata proprietară declar că imobilul descris mai sus nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul vreunei Instanțe Judecătorești și este liber de orice sarcini. -----

-----Subsemnata proprietară declar că prezentul act nu se încheie în scopul realizării de lucrări de construcție și de infrastructură sau în scopul constituirii unei servituți de trecere.

-----Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului act au fost achitate de către subsemnata proprietară. -----



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405 033;
Email: dragut.maximilian@gmail.com



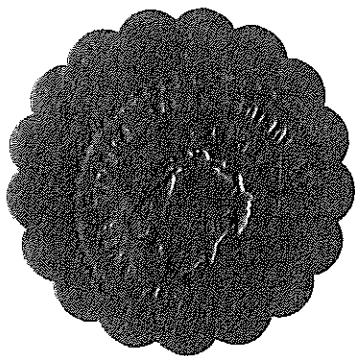
-----În situația în care în cuprinsul actului apar erori materiale sau omisiuni vădite care pot fi îndreptate sau completate, subsemnata proprietară îmi dau acordul pentru întocmirea încheierilor de rectificare conform dispozițiilor art.88 din Legea 36/1995. Erorile materiale sau omisiunile vădite pot privi numele și calitatea părților, erori de calcul, precum și orice alte asemenea erori materiale cuprinse în actele notariale, care nu privesc aspecte ce pot afecta natura, obiectul actului sau conținutul raporturilor juridice dintre părți conform art. 218 din Regulamentul de aplicare a legii notarilor. -----

-----Conform prevederilor art.876 și urm. din Codul civil și a dispozițiilor art.80 alin.(3) din Legea nr.36/1995 a notarilor publici și a activității notariale "Actele din care rezultă drepturi ce urmează a fi supuse publicității în cazurile și condițiile prevăzute de lege se vor comunica, de îndată, la locul unde se ține această evidență, de notarul public, care va face și demersurile necesare în numele titularilor pentru ducerea la îndeplinire a tuturor lucrărilor de publicitate." -----

-----Declar că mi s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului European GDPR 679/2016 și îmi dau consimțământul pentru prelucrarea datelor conform acestuia. De asemenea, mi s-a adus la cunoștință de posibilitatea de a-mi retrage consimțământul. -----

-----Redactat și dactilografiat la Societatea Profesională Notarială Drăguț Maria & Drăguț Maximilian-Iulius din municipiul Bistrița, azi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și un exemplar a fost eliberat părții. -----

PROPRIETARA,
S.S. COLȚA VICTORIA-MARIA



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială
DRĂGUȚ MARIA & DRĂGUȚ MAXIMILIAN-IULIUS

Licența de funcționare nr.3/3223/07.01.2014

Sediul: Municipiul Bistrița – Cod poștal 420043

str. Alexandru Odobescu, nr. 20, județul Bistrița-Năsăud

Nr. curent: 2223 /2025, Telefon: 0363 405 033,

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1880 / 2025

Anul 2025, luna iulie, ziua 23, ora 10:49

În fața mea, Drăguț Maximilian-Iulius, notar public, la sediul biroului s-a prezentat personal:

I. COLȚA VICTORIA-MARIA, cetățean român, [redacted] domiciliată în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, identificată cu C.I. [redacted] liberată de SPCLEP Bistrița, [redacted], în nume propriu, care, după ce a citit actul și după ce a fost întrebată dacă a înțeles conținutul actului, a declarat că



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405 033;
Email: dragut.maximilian@gmail.com

cele cuprinse în act exprimă voința sa liber exprimată, a consimțit la autentificarea lui și a semnat personal unicul exemplar din prezentul act, precum și anexele ce fac parte integrantă prezentului act, în fața mea.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

S-a încasat onorar de 700 lei + TVA aferent cu bon fiscal nr. 5 /2025.

NOTAR PUBLIC,
S.S. Drăguț Maximilian-Iulius

O.C.P.I. BISTRITA - NĂSĂUD, B.C.P.I. BISTRITA – Cartea funciară

S-a taxat cu suma de 120 lei achitați cu chitanța nr. 83013 124.07.2025 în codul 2.2.2

Lucrările de carte funciară s-au înregistrat cu încheierea nr. 42403-24-07-2025

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare, de Drăguț Maximilian-Iulius, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
Drăguț Maximilian-Iulius

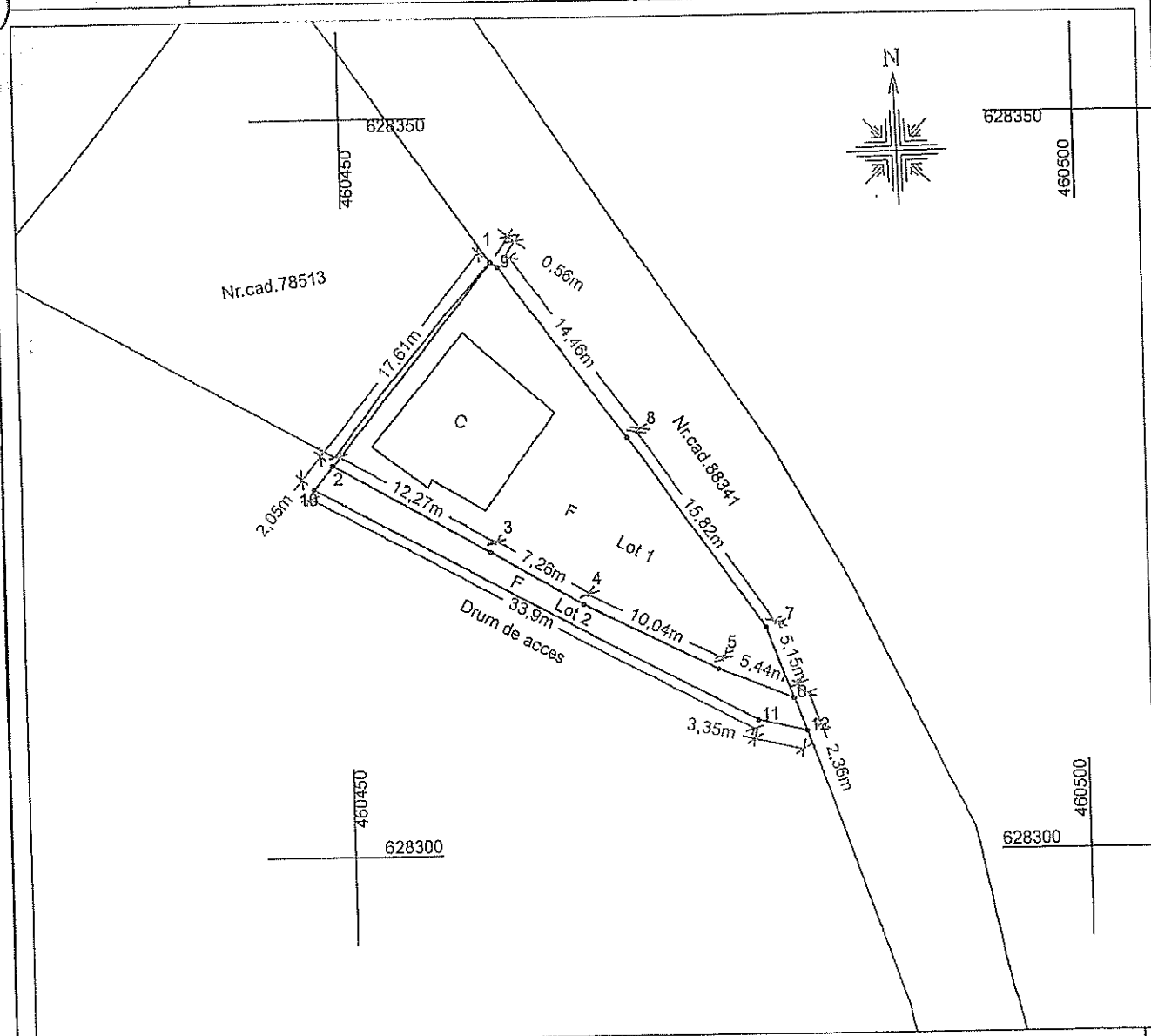


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DEZLIPIRE

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
61981	409	loc Bistrita - intravilan , jud. Bistrița-Năsăud

Cartea Funciara nr.	61981	UAT	BISTRITA
---------------------	-------	-----	----------



DEZLIPIRE IMOBIL

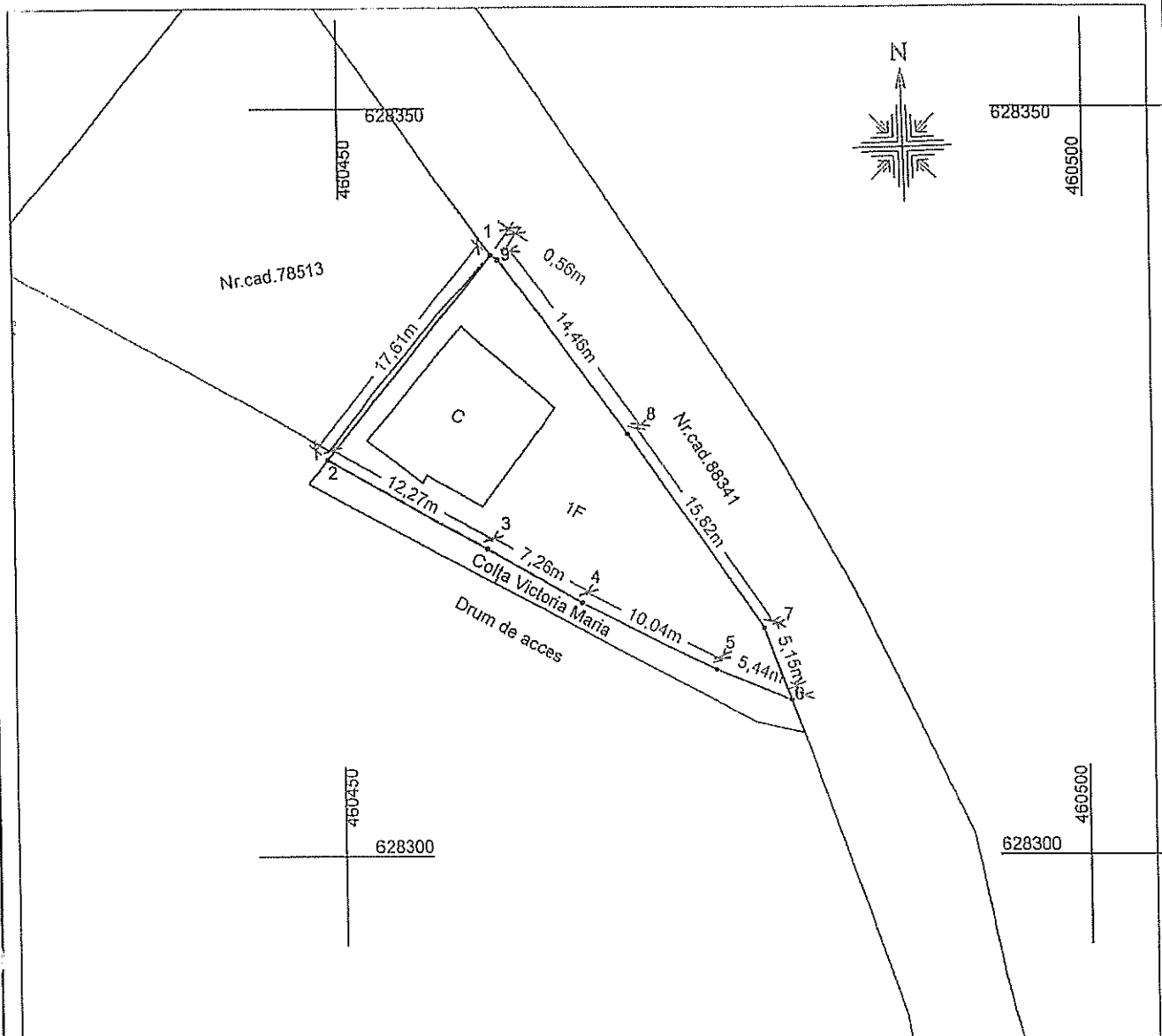
SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
61981	409	Fâneață	TEREN NEÎMPREJMUIT	96385	342	Fâneață C - Construcție în curs de executare	TEREN NEÎMPREJMUIT - Lot 1
				96386	67	Fâneață	TEREN PARȚIAL NEÎMPREJMUIT - Lot 2
TOTAL	409				409		
Executant: PAPP Szabolcs László - SERIA RO-BN nr. 0182 Confirm executarea măsurătorilor de teren. Corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și Corepondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura și Stampila Data, Septembrie 2024				Inspector Flaviu-Adrian Confirm introducerea în obilului în baza de date integrată și Atribuirea numărului cadastral Data: 2024.09.20 Semnatura 09:04:38 +0300 /2024			

D 50197/11.09.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96385	342	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrita-Năsăud
Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	342	Teren neîmprejmuit
Total		342	Lot 1

B. Date referitoare la construcții

Cod. constr.	Dest.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C		-	Construcție în curs de execuție
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 342 mp

Suprafata din act = 342 mp

Confirma executarea lucrarilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Stampila BCPI

Data : Septembrie 2024

Flaviu Adrian Lupsan

Semnatura si stampila

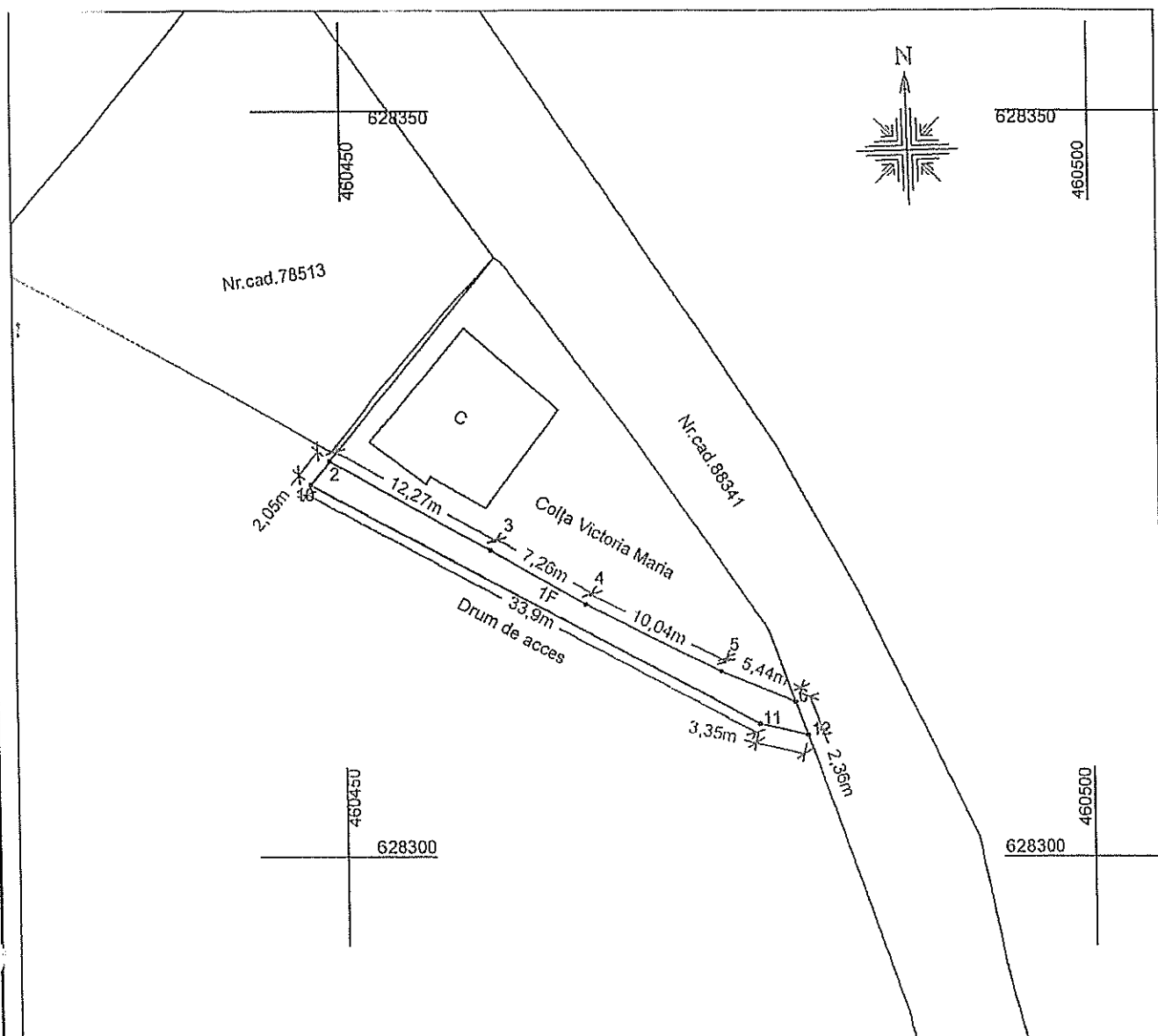
Stampila BCPI

D 50197/11.09.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96386	67	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrita-Nasaud
Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA



A. Date referitoare la teren

NR.	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	67	Teren neimprejuit
Total		67	Lot 2

Suprafata totala masurata a imobilului = 67 mp

Suprafata din act = 67 mp

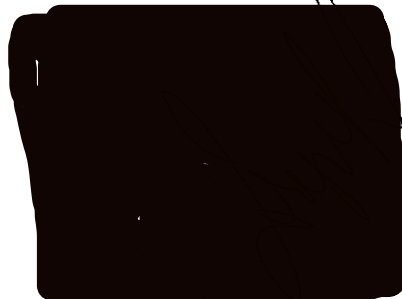
<p>Executant: PAPP Szabolcs László Seria RO-BN-F- nr. 0182</p> <p>CERTIFICAT</p> <p>Confirmarea executării măsurătorilor în teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Seria RO-BN-F- nr. 0182</p> <p>Semnatura și stampila Szabolcs László PAPP</p> <p>Data: Septembrie 2024</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirmarea introducerii imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnat digital de Flaviu-Adrian Lupșan</p> <p>Semnatura și stampila Flaviu-Adrian Lupșan</p> <p>Data: 2024.09.20 09:04:21 +03'00'</p> <p>Stampila BCF</p>
---	--

D 50197/11.09.2024

DRĂGUT MAXIMILIAN IULIS
- NOTAR PUBLIC -

Prezenta documentatie face parte integrala din actul de
parabole autentificat sub nr. 1880/2025

NOTAR PUBLIC



SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008

Sediu: Bistrita, Strada Aleea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud
Membru Corporativ Anevar - Autorizatia nr. 0322

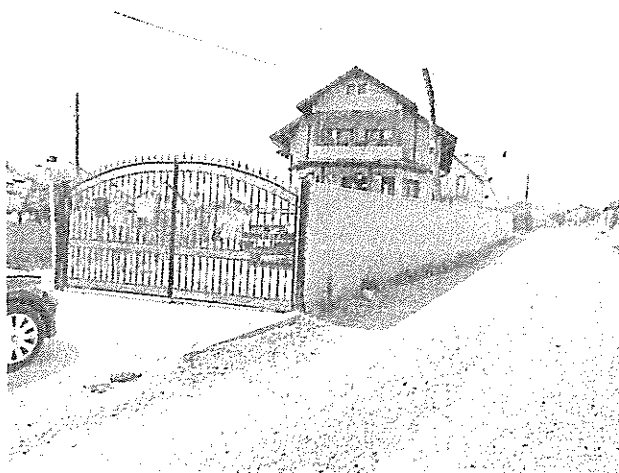
BÎRTA FLOAREA - Evaluator Autorizat - Membru Titular EPI - ANEVAR, Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Contact: tel: 0749/013605, e-mail: evalbis2020@gmail.com

Raport nr. 91 din 01 Septembrie 2025

RAPORT DE EVALUARE

Tipul Proprietatii Imobiliare: **Teren Intravilan $S_{total} = 409$ mp**



Adresa Proprietatii Imobiliare: municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1,
judetul Bistrita - Nasaud.

Client: COLTA VICTORIA - MARIA

Utilizator Desemnat: COLTA VICTORIA - MARIA

Proprietar: COLTA VICTORIA - MARIA

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025





Scrisoare de Transmitere

Catre,

COLTA VICTORIA - MARIA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare de tip explicativ (narativ), conform contractului de prestari servicii nr. 78 din data de 20.08.2025, incheiat intre SC EVAL BIS SRL BISTRITA si Clienta Colta Victoria Maria, prin care a fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare de tip:

* **Teren Intravilan in suprafata totala de 409 mp,**

* situata în municipiul Bistrița, strada Anemonei, nr. 1, Județul Bistrița-Năsăud,

* proprietatea Dnei Colta Victoria Maria, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, in baza Sentinta Civila nr. 4580 din 2008, emis de Judecatoria Bistrita.

Imobilul Teren Intravilan S= 409 mp, identificat cu nr. Cadastral vechi: 61981 în Extrasul de Carte Funciara vechi nr. 61981 Bistrita, in baza Act de Parcelare Teren nr. 1880 din 23.07.2025 a fost dezmembrat in imobilele:

- Parcela de Teren S= 342 mp cu nr. cadastral: 96385 in Extrasul CF nr. 96385
- Parcela de Teren S= 67 mp cu nr. cadastral: 96386 in Extrasul CF nr. 96386.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Raportul de evaluare s-a întocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, a Codului de Etica al profesiei de evaluator autorizat si cu metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul de evaluare a fost emis cu data de 01.09.2025 si inspectia proprietății imobiliare evaluate a fost efectuata la data de 15.07.2025 de către BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR, Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI, avand Legitimatie nr. 19089, valabila 2025.

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

Valoarea de Piața este valabilă numai pentru utilizarea desemnata în prezentul raport de evaluare.

Valoarea de Piață a proprietății imobiliare evaluate estimată în urma aplicării abordarii prin piață utilizand metoda comparatiei directe, considerata metoda adecvată în cazul prezent, este de:

Valoare de Piață TEREN INTRAVILAN $S_{total}=409$ mp = 25.800 EUR, echivalent 130.900 LEI
din care:

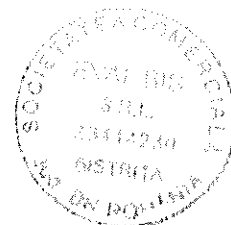
Valoare de Piață Teren S= 67 mp (nr. cad: 96386) = 4.220 EUR, 21.400 LEI

Valoare de piață Teren S= 342 mp (nr. cad.: 96385) = 21.580 EUR, 109.500 LEI

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

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

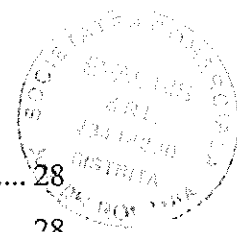
Data Raportului:
01 Septembrie 2025



Cuprins

<u>Partea I - INTRODUCERE</u>	5
1.1. Sinteza Raportului	5
1.2. Certificarea	6
<u>Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</u>	7
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	7
2.2. Identificarea Clientului (clientilor) si a Utilizatorului desemnat	7
2.3. Utilizarea desemnata	8
2.4. Identificarea Activului supus Evaluarii	8
2.5. Drepturi de Proprietate Evaluate. Identificare Juridica	11
2.6. Modeda Evaluarii (Moneda Valorii Definite)	11
2.7. Tipul Valorii	11
2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	12
2.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	12
2.10. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	14
2.11. Ipoteze și Ipoteze Speciale	15
2.12. Tipul raportului (Descrierea Raportului)	16
2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	17
2.14. Declarația Conformității cu SEV	18
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare	18
<u>Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR</u>	18
3.2. Descrierea Situației Juridice	18
3.1. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare	21
3.3. Descrierea Terenului	22
3.4. Istoricul Proprietății Imobiliare Subiect	24
3.5. Date privind Impozitele si Taxele Locale	24
<u>Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</u>	24
4.1. Analiza Productivității Proprietatii	25
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	25
4.3. Analiza Cererii	26
4.4. Analiza Ofertei Competitive	26

BE
2014



4.5. Analiza Interactiunii dintre Cerere si Oferta.....	28
4.6. Previziunea Absortiei Prorietatii Subiect in Piata.....	28

Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE 29

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber	29
---	----

Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE 32

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber	32
6.2. Abordarea prin Piata – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	33

Partea a VII - a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ... 41

7.1. Analiza Rezultatelor.....	41
7.2. Concluzia asupra Valorii	41

ANEXE - Prezentare..... 43

Anexa: Fotografii Proprietate Imobiliara

Anexa: Planuri de amplasament (google maps, geoportal ANCPI)

Anexa: Regulament Local de Urbasnim al municipiului Bistrita - UTR 25

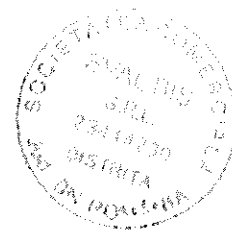
Anexa: Comparabile utilizate - Oferte de vânzare Terenuri

Anexa: Acte de Proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr. 61981 Bistrita (nr. CF vechi: 21003, nr. Cadastral vechi: 13860), nr. cadastral: 61981, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 34644 din 25.06.2024 (pentru teren intravilan in suprafata de 409 mp);
- Referat de admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 50197 din 11.09.2024;
- Planuri de Amplasament si Delimitare a Imobilului scara 1:500.
- Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire scara 1:500.
- Act de Parcelare de Teren, incheierea de autentificare nr. 1880 din 23.07.2025;
- Incheierea nr. 42408, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025;
- Extras de Carte Funciara nr. 96385 Bistrita, nr. cadastral: 96385, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan in suprafata de 342 mp);
- Extras de Carte Funciara nr. 96386 Bistrita, nr. cadastral: 96386, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan in suprafata de 67 mp).

Partea I – INTRODUCERE

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



Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren Intravilan in suprafata totala de 409 mp, identificat in Extrasul de Carte Funciata nr. 61981 Bistrita, nr. Cad: 61981
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud.
Client:	COLTA VICTORIA - MARIA
Utilizator Desemnat:	COLTA VICTORIA - MARIA
Titularul Dreptului de Proprietate:	COLTA VICTORIA - MARIA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, in baza Sentinta Civila nr. 4580 din 2008, emis de Judecatoria Bistrita.
Evaluator Autorizat:	BÎRTA FLOAREA, Membru Titular ANEVAR, Legitimatie nr. 19089/2025 Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI. Contact telefon: 0749/013605, e-mail: birta_floarea@yahoo.com
Firma:	SC EVAL BIS SRL BISTRITA, C.U.I. 23414230, R.C. J06/238/2008 Membru Corporativ cu Autorizatia nr. 0322 Anevar, Sediu: Bistrita, Strada Alea Plopilor, nr. 12, scara A, Parter, Apartament nr. 1, judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com .
Data Evaluarii: Data Inspectiei: Data Raportului:	<ul style="list-style-type: none"> • 01 Septembrie 2025 • 15 Iulie 2025 • 01 Septembrie 2025
Utilizarea Desemnata a Evaluarii:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oferirea de asistenta clientului cu privire la valoarea de piata a proprietatii imobiliare de tip Teren intravilan in suprafata totala de 409 mp in vederea efectuării unui schimb de terenuri</i>
Tipul Valorii:	<ul style="list-style-type: none"> • Valoarea de Piata
Dreptul de Proprietate Evaluat:	<ul style="list-style-type: none"> • A fost supus evaluarii <i>dreptul absolut de proprietate</i> asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	<ul style="list-style-type: none"> • Nu sunt
Ipoteze Speciale:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Se evalueaza Terenul Intravilan in suprafata totala de 409 mp, din care Terenul S= 67 mp, identificat cu nr. cadastral: 96386, in Extrasul CF nr. 96386, face obiectul schimbului de terenuri.</i>
Abordarea Utilizata:	<ul style="list-style-type: none"> • Abordarea prin Piata – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>
Cea mai buna utilizare:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Rezidentiala:</i> casa unifamiliala in cartier in dezvoltare.
Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Piata pentru Teren intravilan S_{total}= 409 mp:	<ul style="list-style-type: none"> • V_{piata} = 25.800 EUR, echivalent 130.900 LEI

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara de tip: Teren Intravilan cu suprafata totala de 409 mp, situata în municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud.

Certificam, dupa cele mai bune cunoștințe ale noastre, că:

- Afirmatiile sustinute de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia noastră imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe parti și nu este în niciun mod supusa vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu avem interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu suntem influențati de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliara evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea noastră în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legal de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025 și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor";
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și utilizarea desemnată a evaluării este unică. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul autorizat desemnat să întocmească raportul în numele membrului corporativ a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională are competența necesară întocmirii acestui raport, și și-au asumat toate clauzele de independență, obiectivitate și confidențialitate menționate pe parcurs.
- Totodată, evaluatorul întrunește toate cerințele de la nivel național și standardele profesionale aplicabile, necesare și aplicabile pentru îndeplinirea prezentei misiuni de evaluare;
- EVAL BIS este membru corporativ ANEVAR și deține poliță asigurare/răspundere profesională.

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de catre BÎRTA FLOAREA, in calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI), Legitimatie nr. 19089 valabilă 2025, contact telefon: 0749/013605, e-mail: birta.florica@yahoo.com.

La data întocmirii prezentului raport de evaluare, Subsemnata Birta Floarea este colaborator/ angajat in cadrul SC EVAL BIS SRL BISTRITA, Membru Corporativ cu Autorizatia nr. 0322 Anevar, avand: C.I.L.L. 23414230, R.C. J06/238/2008, Sediul: Bistrita, Strada Alea Plopilor, [REDACTED], judetul Bistrita-Nasaud, e-mail: evalbis2020@gmail.com.

In calitate de Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 și cu respectarea principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar".

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

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

Evaluatorul autorizat, conform certificare:

- are 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 nicio 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 (clientilor) si a Utilizatorului desemnat

Clientul si Utilizatorul Desemnat este: COLTA VICTORIA - MARIA, domiciliata in municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud, telefon contact: 0748/819812, 0742/310714.

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru altă utilizare desemnată¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și utilizarea desemnată strict precizată.

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

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

¹ Alta decât cea definită pe parcurs

2.3. Utilizarea Desemnata

Utilizarea Desemnata a Evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip Teren intravilan in suprafata totala de 409 mp, **din care Terenul S= 67 mp, identificat cu nr. cadastral: 96386 in Extrasul CF nr. 96386 Bistrita, face obiectul schimbului de terenuri.**

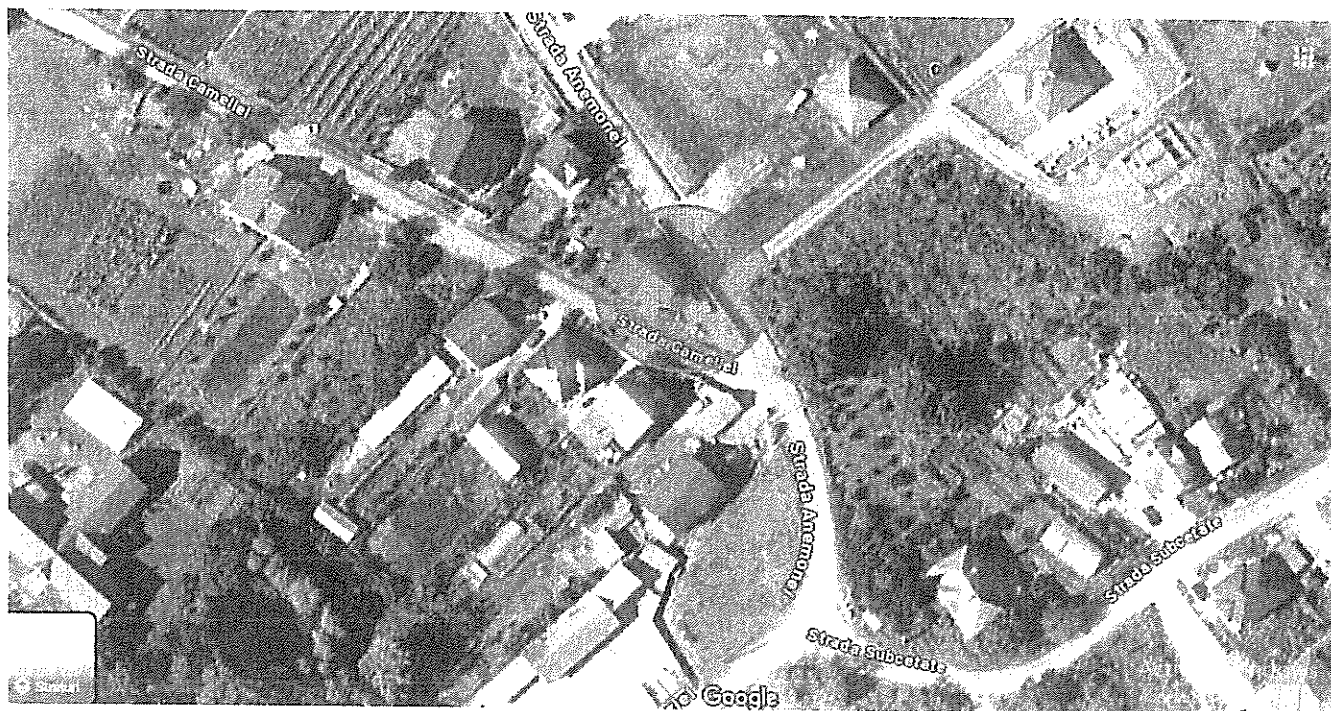
Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alta utilizare.

2.4. Identificarea Activului supus Evaluarii.

Proprietatea Imobiliara subiect este reprezentata de:

- * **Teren Intravilan in suprafata totala de 409 mp,**
- * situata in municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, Județul Bistrița-Năsăud.

**Identificare TEREN INTRAVILAN in suprafata totala de 409 mp conform Google Maps
Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud**

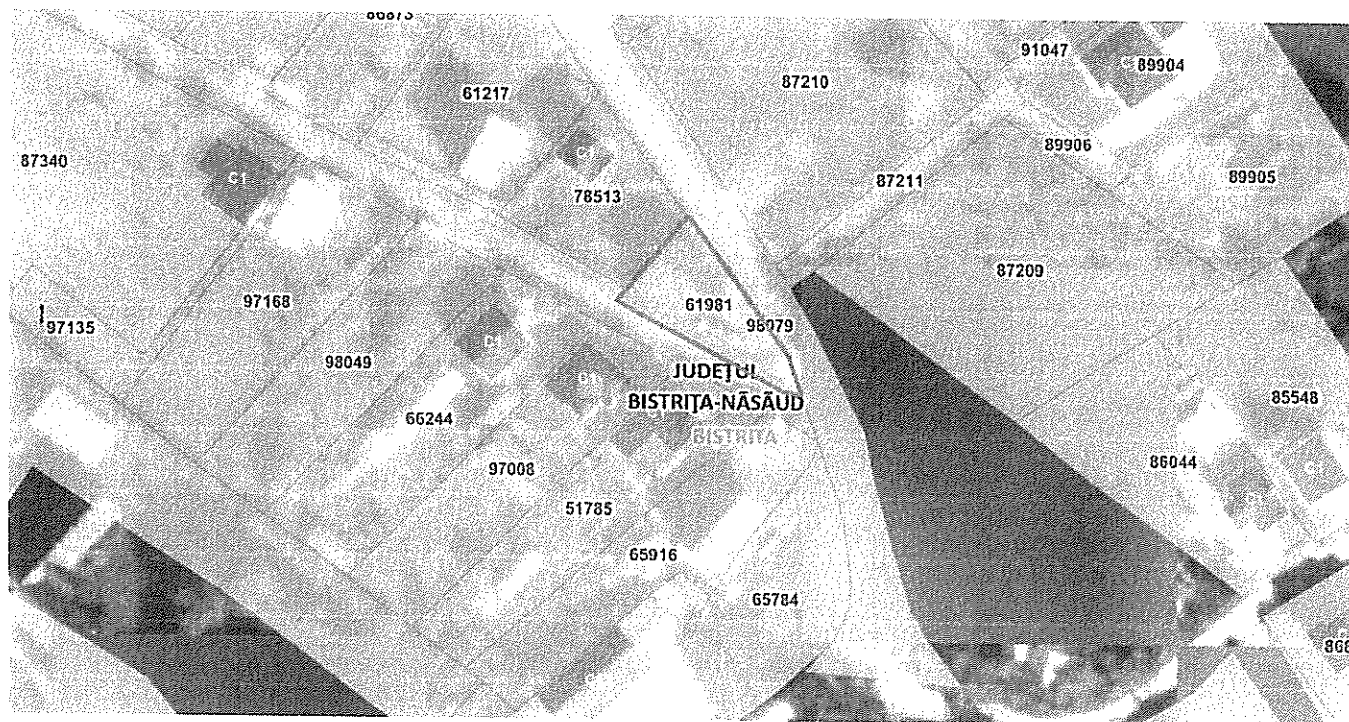


Strada Anemonei - Google Maps

13.11.2024



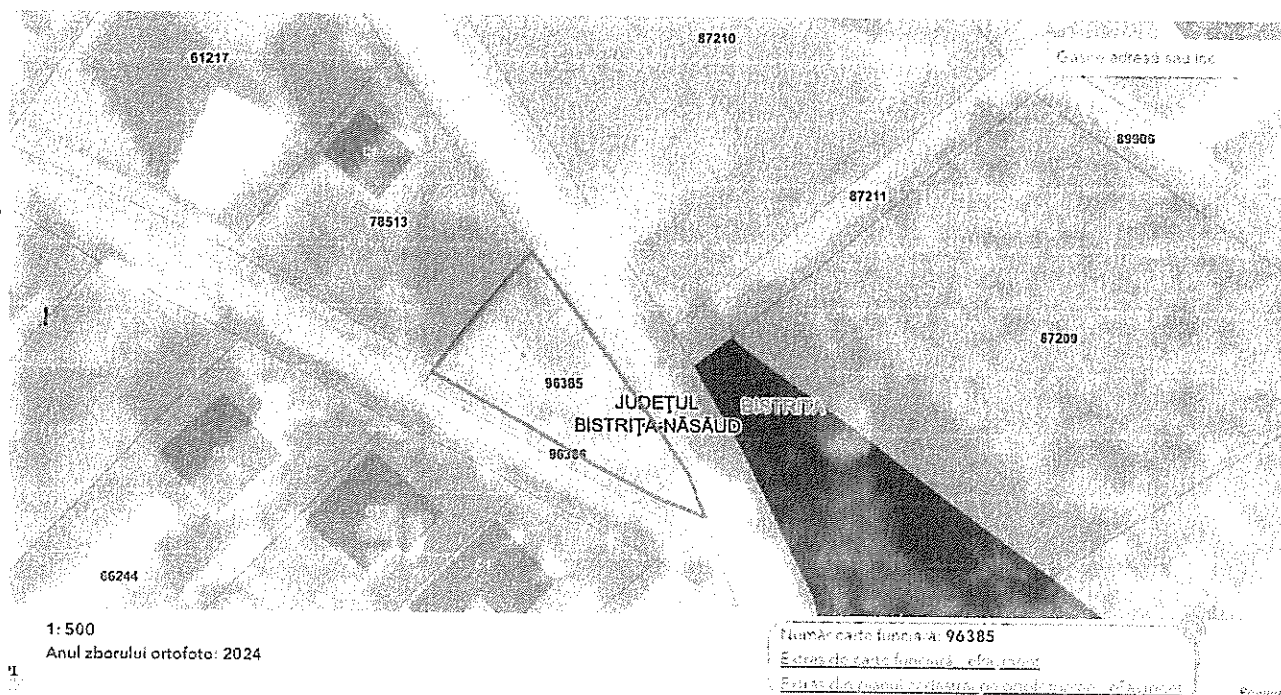
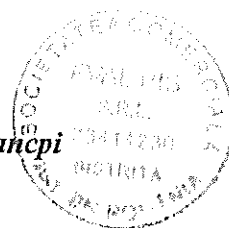
Identificare TEREN INTRAVILAN in suprafata totala de 409 mp conform Geoportal anepi.
Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF vechi nr. 61981 Bistrita, nr. Cadastral vechi: 61981



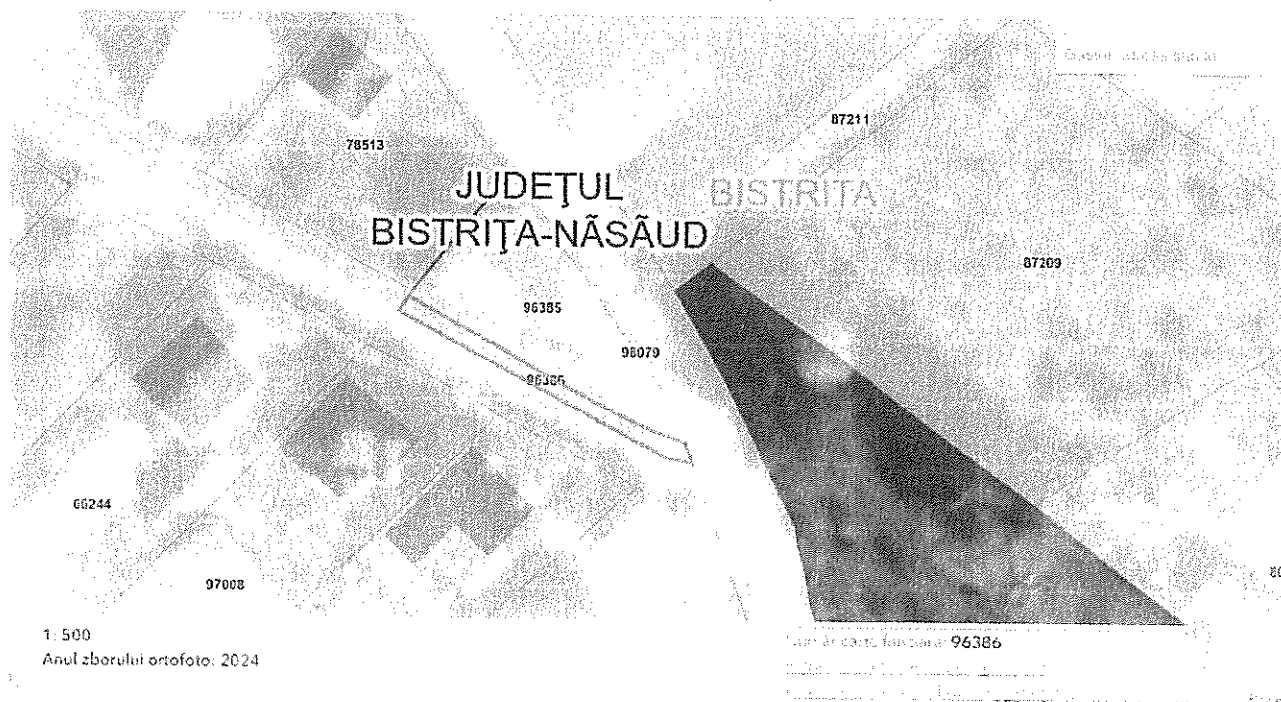
Aplicatie vizualizare imobile

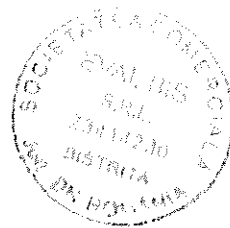
Handwritten signature or initials.

Identificare TEREN INTRAVILAN in suprafata de 342 mp conform Geoportal ancpi
Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF nr. 96385 Bistrita, nr. Cadastral: 96385



Identificare TEREN INTRAVILAN in suprafata de 67 mp conform Geoportal ancpi
Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF nr. 96386 Bistrita, nr. Cadastral: 96386





2.5. Drepturi de Proprietate Evaluate. Identificare Juridica.

În prezentul raport de evaluare a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip:

* **Teren Intravilan în suprafața totală de 409 mp,**

* proprietatea Dnei Colta Victoria Maria, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, în baza Sentința Civilă nr. 4580 din 2008, emis de Judecătoria Bistrita,

* Imobilul Teren Intravilan S= 409 mp, identificat cu nr. Cadastral vechi: 61981 în Extrasul de Carte Funciara vechi nr. 61981 Bistrita, în baza Act de Parcelare Teren nr. 1880 din 23.07.2025 a fost dezmembrat în imobilele:

- Parcela de Teren S= 342 mp cu nr. cadastral: 96385 în Extrasul CF nr. 96385
- Parcela de Teren S= 67 mp cu nr. cadastral: 96386 în Extrasul CF nr. 96386.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport și/sau refacerea lui pe noile date/ipoteze de evaluare.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică
- Ipoteze și ipoteze speciale
- (precum și alte limitări la care se face trimitere pe parcurs).

Terenul Intravilan în suprafața totală de 409 mp avea categoria de folosință în documentația cadastrală „faneată”, la data inspecției și la data evaluării fiind teren ocupat parțial de o casă de locuit în regim de înălțime D+P+M.

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

2.6. Moneda Evaluării (Moneda Valorii Definite)

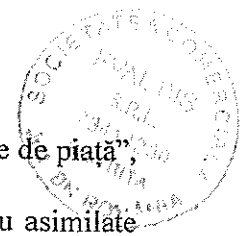
Valorile din raport sau concluzia finală asupra valorilor sunt exprimate în moneda LEI și EURO. Cursul valutar utilizat este de 5,0725 lei/euro, valabil la data evaluării 01.09.2025.

2.7. Tipul Valorii

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuală a proprietății imobiliare, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea „**Valorii de Piață**” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 „SEV 102 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

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

Conceptul de „valoare de piață” presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit.

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.

2.8. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

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

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

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuată personal de către Birta Floarea - Evaluator Autorizat - Membru Titular Anevar la data de 15.07.2025, prin fotografierea amplasamentului și a vecinatatilor, în prezența reprezentantului clientului.

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

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspectiei.

Inspectia nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către acesta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive² ce influențează valoarea și utilitatea bunului.

Inspectia definită și/sau efectuată (în cadrul prezentului raport), fiind strict pentru evaluarea bunului (nu este și) nu poate fi considerată o inspectie de risc a imobilului/bunului (în sensul definit de PAD și/sau asigurarea bunurilor, sau asimilat lor) și nici o expertizare tehnică (sau asimilată ei) a bunului.

În cazul în care utilizatorii desemnați doresc o astfel de piesă (ce excedă evaluării), trebuie să se apeleze la specialiștii/ experții abilitați și atestați de autorități pentru fiecare domeniu în parte.

(Față de documentele anexate, noi nu am primit alte documente de această natură sau asimilate lor, dar dacă ele există sau apar ulterior și dacă ele definesc/aduc noi date specifice și/sau concluzii/recomandări ale experților, se impune alinierea ipotezelor de lucru la evaluare și, după caz, reanalizarea opiniei în lumina noilor date).

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

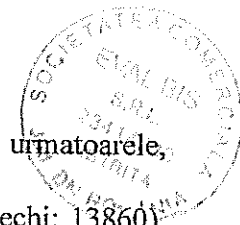
In vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fata locului unde am făcut personal constatarile cu privire la starea actuala a amplasamentului, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile edilitare.

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

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

Nu se cunosc restricții legale privind utilizarea proprietății.

2 Reale și corecte



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

- Extras de Carte Funciara nr. 61981 Bistrita (nr. CF vechi: 21003, nr. Cadastral vechi: 13860), nr. cadastral: 61981, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 34644 din 25.06.2024 (pentru teren intravilan în suprafata de 409 mp);
- Referat de admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 50197 din 11.09.2024;
- Planuri de Amplasament si Delimitare a Imobilului scara 1:500.
- Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire scara 1:500.
- Act de Parcelare de Teren, incheierea de autentificare nr. 1880 din 23.07.2025;
- Incheierea nr. 42408, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025;
- Extras de Carte Funciara nr. 96385 Bistrita, nr. cadastral: 96385, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan în suprafata de 342 mp);
- Extras de Carte Funciara nr. 96386 Bistrita, nr. cadastral: 96386, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan în suprafata de 67 mp).

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat de la client informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite de la client și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluate.

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

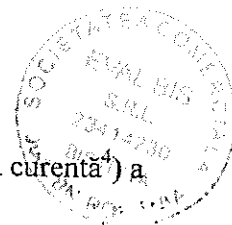
Nu au fost identificate limitari sau restricții ale inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ utilizator desemnat
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - (eventuala inspecție limitată definește, deci, o ipoteză tratament/definire a părților neinspectate)
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.) - sub rezerva relevanței lor (mai ales a datelor generale) asupra pieței specifice
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;
 - după caz și relevanță, informații existente în sistemul intern de gestionare/stocare a datelor de piață;

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că utilizatorul desemnat, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.



Evaluatorul nu a efectuat investigații privind veridicitatea³ și actualitatea (valabilitatea curentă⁴) a documentelor avute la dispoziție.

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

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

- Documentele de proprietate (Extrase de Carte Funciara, Planuri de amplasament și delimitare a imobilului), puse la dispoziție de către client, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic și factual), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspecția proprietății imobiliare evaluate, a vecinătăților și a zonei de amplasare.
- Informații privind piața imobiliară specifică.
- Informații din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025.

Sursele de informații utilizate:

- Informațiile furnizate de către client care este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor;
- Informații referitoare la PUG preluate de pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița;
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale.
- Informații colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, geoportal.ANCPI.
- Informații furnizate de către investitori, proiectanți, topografi, evaluatori, agenți imobiliari, care își desfășoară activitatea pe piața locală, proprietari – vânzatori de proprietăți similare.
- *Documente/Informații preluate din terțe surse:*

Informații privind piața specifică⁵:

- *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel zonal și/sau național:*
 - imobiliare.ro, olx.ro, storia.ro
- *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - [Blitz imobiliare.ro](http://Blitz.imobiliare.ro), [Construct imobiliare.ro](http://Construct.imobiliare.ro), [Transilvania Imobiliare.ro](http://Transilvania.Imobiliare.ro), [Maya Imobiliare.ro](http://Maya.Imobiliare.ro), [Lionas Imobiliare.ro](http://Lionas.Imobiliare.ro)
 - altele (a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață)
- *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
 - După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la

3 Și/sau mici istoricul încheierii/emiterii acestora

4 Documente mai vechi emise sunt considerate actuale, atât timp cât nu am precizat contrariul.

5 informații privind oferte vânzări închirieri și altele



solicitarea utilizator desemnat⁶, vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

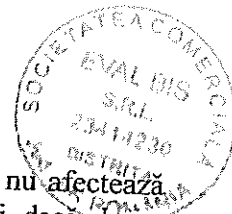
2.11. Ipoteze si Ipoteze Speciale

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

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.11.1. Ipoteze:

- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, proprietatea imobiliară subiect a fost evaluată în ipoteza dreptului absolut de proprietate.
- Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ipoteza liberă de sarcini, datorii, fără a se ține cont de eventualele litigii în curs sau de servitutii, suprafețe, concesiuni sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client prin documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus, fără a se efectua verificări suplimentare.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de proprietate furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafața terenului din actele de proprietate și din planurile de amplasament și delimitare a imobilului puse la dispoziție de către client.
- Aspectele de identificare cadastrală se bazează pe documentele puse la dispoziție și pe datele existente în PUG;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului în momentul inspecției dar, se consideră să corespundă cu scripticul, cu actele de proprietate și cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, puse la dispoziție de către client;
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, stabilitatea terenului și condițiile de fundare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea terenurilor. Nu am avut la dispoziție studii GEO sau alte documente care să indice prezența contaminanților



sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect. 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,

- Nu am fost informat și nu s-au observat cu ocazia inspecției în teren a existenței de subtraversări (magistrale de apă, canalizare, gaze) și supratraversări de magistrale (energie electrică de înaltă sau medie tensiune). Nu am făcut investigații privind volumul și calitatea utilitatilor, dar am primit informații privind capacitatea suficientă a acestora.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a prezentat în raportul de evaluare elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acesteia.
- Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere stadiul actual al proprietății imobiliare supuse evaluării.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finanțare normală, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

2.11.2. Ipoteze Speciale

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

“O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

În realizarea prezentului raport de evaluare s-au evidențiat ipoteze speciale:

- *Se evaluează Terenul Intravilan în suprafața totală de 409 mp, identificat în Extrasul CF vechi nr. 61981 Bistrița, nr. Cadastral: 61981, din care Terenul S= 67 mp, identificat cu nr. cadastral: 96386 în CF nr. 96386 Bistrița, face obiectul schimbului de terenuri.*

2.12. Tipul Raportului (Descrierea Raportului)

Prezentul raportul de evaluare este întocmit pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect în vederea efectuării unui schimb de terenuri, fiind un raport de tip explicativ (narativ).

Raportul de evaluare este structurat pe 7 capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Anexelor, se regăsesc în copie toate documentele de proprietate și planurile de amplasament

BEA

si delimitare a terenului, puse la dispoziție de către client, fotografii ale proprietatii imobiliare si ale vecinatatilor, informatiile de piata utilizate (comparabilele), harti cu amplasamentul terenului (google maps, geoportal ancpi).

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspecția proprietății imobiliare subiect, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate și planurile de amplasament al proprietății imobiliare subiect puse la dispoziție de către client.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin piață, utilizând metoda comparației directe.

Conform Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și Raportare și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

Fișele de calcul sunt prezentate în cadrul raportului în capitolul sau subcapitolul destinat.

2.13. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

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

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

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

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

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

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

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

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

BT
23414230

Valoarea de Piata estimata in prezentul raport se aplica întregii proprietăți imobiliare si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul, proprietarul si utilizatorul desemnat al evaluarii și numai în formă originală, pentru validitate este necesara semnatura originala.

2.14. Declararea Conformitatii cu SEV:

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

Declaram că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2025, cu normele și metodologia recomandată, utilizarea desemnata a evaluării fiind estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare de tip teren intravilan $S_{total} = 409$ mp, in vederea efectuării unui schimb de terenuri.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementarile si Cadru Legal: conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

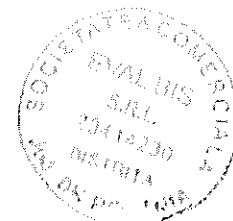
2.15. Verificarea Raportului de Evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situatiei Juridice:

Evaluatorul a efectuat investigații legate de dreptul de proprietate, a preluat si analizat proprietatea imobiliara conform documentele de proprietate anexate si a informatiilor furnizate de catre client si detaliate in cele ce urmeaza:



1. Extras CF vechi nr. 61981 Bistrita, nr. Cadastral vechi: 61981: Teren Intravilan $S_{total} = 409$ mp

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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61981 Bistrita

Nr. carte: 3444
Zona: 25
Luna: 06
Anul: 2024

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan			
Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud			
Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	61981	409	Teren neapropiat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
11540 / 05/05/2009	
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1-B3
2) COLTA VICTORIA-MARIA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21003)	

C. Partea III. SARCINI

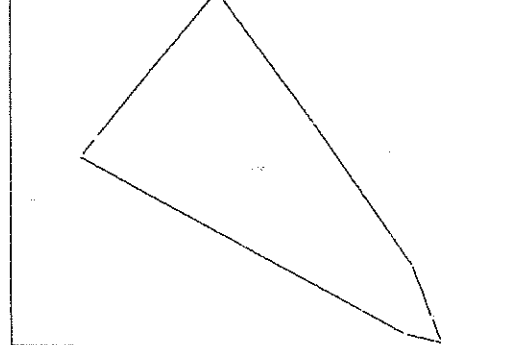
Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 61981 Comuna/Oras/Nasaud Bistrita
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
61981	409	

* Suprafata este determinata in raport de proiect de Sines 10

DETALII URBAN: IMOBIL



Date referitoare la teren						
Nr.	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Unitate	Functie	Nr. topa	Observatii / Referinte
1	teren	DA	409			

2. Extras CF nr. 96385 Bistrita, nr. Cadastral: 96385: Teren Intravilan $S_{total} = 342$ mp

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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96385 Bistrita

Nr. carte: 4148
Zona: 24
Luna: 07
Anul: 2025

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan			
Adresa: Jud. Bistrita-Nasaud, JUC Bistrita, Loc. Bistrita			
Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	96385	342	Teren neapropiat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
142408 / 24/07/2025	
Act Notarial nr. 1980, din 23/07/2025 emis de Oficiul Registrului Public.	
1) Intabulare cartea funciara 96385 a terenului cu numarul cadastral 96385 / JUC Bistrita, sectiile din dezmembrearea terenului cu numarul cadastral 61981 insusita inscrierea funciara 61981.	A1
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1.	A1
2) COLTA VICTORIA-MARIA	
OBSERVATII: parte din terenul din CF 21003, insusita actul de inlocuire nr. 21003 din 05.05.2009	

C. Partea III. SARCINI

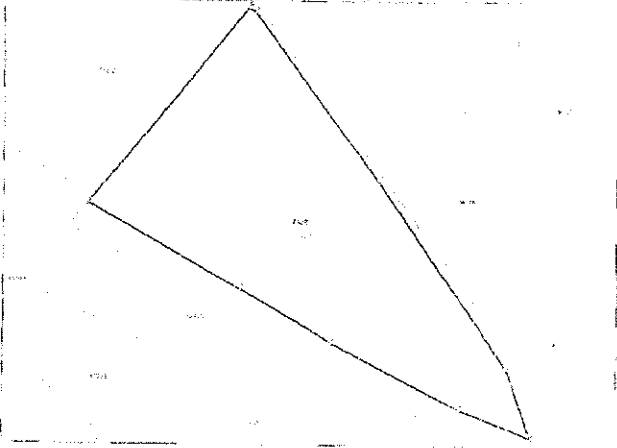
Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 96385 Comuna/Oras/Nasaud Bistrita
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
96385	342	

* Suprafata este determinata in raport de proiect de Sines 10

DETALII URBAN: IMOBIL



Date referitoare la teren						
Nr.	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Unitate	Functie	Nr. topa	Observatii / Referinte
1	teren	DA	342			

BEST

mp. SOCIETÀ ITALIANA DI VALUTAZIONE
S.R.L.
2014230
BUSTO ARSIZIO
VA. PO. 158A

Căminul nr. 116, București, România

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață în ha	Cuadrantul Referențial
35286	47	

Suprafața este estimată pe baza planșelor anexate la proiect

A. Partea I. Descrierea imobilului

[illegible]

Inscrip. privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referință
---	-----------

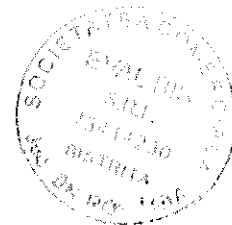
În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare aparținând titularului COLTA VICTORIA MARIA; se presupune ca are drept absolut de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare și dispune în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

- * posesie - prerogativa de a stapanii bunul;
- * folosinta- prerogativa proprietarului de a-l folosi si de a-i culese fructele (foloasele materiale);
- * dispozitie - prerogativa proprietarului de a dispune de bun.

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

In consecinta, situatia reala constatata cu ocazia inspectiei in teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu documentele de proprietate, anexate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect si studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre client, nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatilor imobiliare.



3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati si Localizare

Date despre Aria de Piata

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

Proprietatea imobiliara subiect este situată în partea de nord - vest a municipiului Bistrița, Cartier Subcetate, din județul Bistrița-Năsăud, în zona periferica preponderent rezidențială în continuă dezvoltare după anul 2000.

Cartierul Subcetate este predominant format din case unifamiliale în regim de până la P+2E, locuințe colective mici în regim de P+2E+M și locuințe colective mari în regim P+6E, precum și spații prestări servicii, spații comerciale, spații microproducție, spații depozitare în zona strazilor Tarpiului, Muscatei, Subcetate, Busuiocului.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile este zona Rombat, zona Drumul Tarpiului, zona Subcetate, din municipiul Bistrița, pentru proprietăți imobiliare de tip terenuri libere, disponibile pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale, din zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Date despre Oras

Bistrița este municipiul de reședință al județului Bistrița-Năsăud, cu o populație de aproximativ 75.000 locuitori, ocupă o suprafață de 14.547 ha, format din localitățile componente Bistrița (reședință), Ghinda, Sărata, Sigmir, Slătinița, Unirea și Viișoara.

Municipiul Bistrița este situat în nord - estul Podișului Transilvaniei, este străbatut de Drumul European E58 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova. Distanța față de intrările principale în Municipiul Bistrița este de aproximativ 2.5 km, atât intrarea dinspre Cluj-Napoca, Târgu-Mureș cât și dinspre Vatra Dornei. Distanța din municipiul Bistrița până în municipiul Cluj-Napoca este de aproximativ 120 km, municipiul Vatra Dornei se află la distanța de 80 km iar orașul Năsăud se află la 18 km distanță.

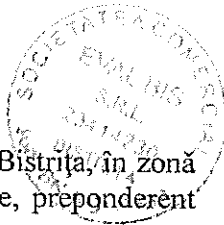
Activitățile economice ale municipiului Bistrița sunt: industria constructoare de mașini, industria lemnului, producția de acumulatori auto, industria textilă, producție și prestări servicii.

Date despre Localizare si Vecinatati

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă urban - periferica a municipiului Bistrița. Cartierul denumit „Subcetate” este predominant format din case unifamiliale în regim de înălțime de până la P+2E, precum și locuințe colective în regim de până la P+6E în zonele în care accesele se realizează pe strazi cu caracter secundar, dar și spații comerciale, spații prestări servicii, spații microproducție și depozitare, marea majoritate a acestora având accesul direct la străzile cu caracter principal, Tarpiului, Muscatei, Subcetate, Busuiocului.

Accesul la proprietatea subiect se realizează direct din strada Anemonei colț cu strada Cameliei, strazi publice de tip secundar pietruite, ce se conectează la strada principală DJ 173B (strada Drumul Tarpiului).

21



Zonă de amplasare a proprietatii subiect, fiind una periferica a a municipiului Bistrita, în zonă există activități noi de construcție, zona este într-o continuă activitate de construcție, preponderent rezidentiala unifamiliala, dar și colectiva.

În zonă există multe loturi de terenuri libere, pregătite sau oferite pentru dezvoltare, de diferite dimensiuni sau de diferite forme, fiind o zonă cu topografie neregulată, parcelele de teren din vecinătăți diferind, cele mai multe cu suprafețe de peste 500 mp.

Proprietatea imobiliară analizată beneficiază de învecinare relativ apropiată cu următoarele obiective reprezentative ale zonei: Ansamblul Rezidential Subcetate Residence, Leoni, Geoplast Product, TeraGlass, Penitenciarul Bistrita, Liceul Tehnologic Agricol, etc.

3.3. Descrierea Terenului:

! Proprietatea imobiliară de tip teren în suprafața totală de 409 mp se află în intravilanul municipiului Bistrita, Cartier Subcetate, strada Anemonei, nr. 1, județul Bistrita Nasaud, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțimea maximă de D+P+2+M, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bistrita pe UTR.

Terenul Intravilan în suprafața totală de 409 mp, identificat cu nr. Cadastral vechi: 61981 în Extrasul de Carte Funciara vechi nr. 61981 Bistrita este un lot de teren de colț, cu o deschidere de 35,43 ml la strada Anemonei și o deschidere de 37,25 ml la strada Cameliei.

Forma lotului de teren cu suprafața totală de 409 mp este aproximativ triunghiulară, topografia terenului este în ușoară pantă spre sud, având categoria de folosință în documentația cadastrală "fâneată".

Proprietatea subiect este împrejmuită:

- * pe latura nord - vest cu gard din stalpi metalici, soclu din beton și plase de sarma,
- * pe latura sud - vest cu gard din stalpi de beton și plase din sarma,
- * pe latura nord - est cu gard zidit din boltari și cu tencuială decorativă.
- * porți de acces auto din fier forjat pe latura sud – est (strada Anemonei colț cu strada Cameliei).

Vecinatati:

- nord – vest : nr. Cad 78513 – teren și Casa de locuit D+P+M
- nord – est : nr. Cad 88341 – drum pietruit (strada Anemonei)
- sud – vest : drum pietruit (strada Cameliei)
- sud – est : drumuri pietruite - strada Cameliei colț cu strada Anemonei.

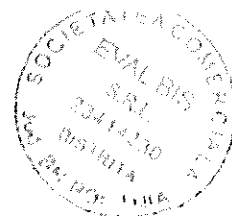
Amplasamentul prezintă condiții normale de sol conform construcțiilor învecinate, nefiind puse la dispoziție studii GEO referitoare la sol, nu s-au făcut investigații referitoare la stabilitatea terenului și a condițiilor de fundare.

Proprietatea subiect beneficiază de utilitățile principale: energie electrică, apă, canalizare și gaz la strada atât la strada Cameliei cât și la strada Anemonei.

La data inspecției proprietatii subiect, lotul de teren în suprafața totală de 409 mp este ocupat parțial de o casă de locuit în regim D+P+M, iar terenului liber este utilizat ca și teren curte.

Imobilul Teren Intravilan S= 409 mp, identificat cu nr. Cadastral vechi: 61981 în Extrasul de Carte Funciara vechi nr. 61981 Bistrita, a fost dezmembrat în imobilele:

- Parcela de Teren S= 342 mp cu nr. cadastral: 96385 în Extrasul CF nr. 96385
- Parcela de Teren S= 67 mp cu nr. cadastral: 96386 în Extrasul CF nr. 96386



Nota: In prezentul raport de evaluare:

- **Se evalueaza Terenul Intravilan in suprafata totala de 409 mp, identificat in CF vechi nr. 61981 Bistrita, nr. Cadastral vechi: 61981, din care Terenul S= 67 mp, identificat cu nr. cadastral: 96386 in Extrasul CF nr. 96386 Bistrita, face obiectul schimbului de terenuri.**



SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA
Domeniu: Activitate de Servicii
Sediul: Str. Anenilor nr. 1, Jud. Bistrita-Nasaud, 61981
CNP: 27000001001330
Cantăria: Bistrita, Str. Anenilor nr. 1, Jud. Bistrita-Nasaud
Adresa de facturi: Bistrita, Str. Anenilor nr. 1, Jud. Bistrita-Nasaud
Tel: 0263/236946
Fax: 0263/239254
E-mail: notari@evalbis.ro

Se va realiza cadastrul si evaluarea terenurilor in:

ACT DE PARCELARE DE TEREN

Subsemnata: COLȚA VICTORIA-MARIA, cetățean română, divorțată, domiciliată în municipiul Bistrita, str. Anenilor, nr. 1, județul Bistrita-Nasaud, identificată cu C.I. seria X.B. nr. 721364/21.03.2023 eliberată de SPJ LEP Bistrita, CNP 27000001001330, în calitate de proprietară asupra imobilului înscris în C.F. nr. 61981 - Bistrita nr. CF vechi 21003, nr. cad. 61981 (nr. cad. vechi: 13809), constând din teren înscris în suprafața totală de 409 (patrusutezece) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrita, județul Bistrita-Nasaud, bun propriu dobândit prin Hotărâre judecătorească în baza Sentinței civile nr. 4586/2008 emisă de Judecătoria Bistrita, înțabulată în CF cu încheierea nr. 11540/05.05.2009.

-----Imobilul ce face obiectul prezentului act nu a fost sech din circumscripția civilă și este liber de orice sarcini, așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 39700/14.07.2023 eliberat de O.C.P.I. Bistrita-Nasaud, BCPI Bistrita.

-----In baza documentației alaturate ce face parte integranta din acest act vizată de O.C.P.I. Bistrita-Nasaud sub nr. 59197/11.09.2024, subsemnata proprietară înțeleg să parcelez imobilul descris mai sus astfel:

1) parcelea cu nr. cadastral nou 96385 (Lot 1) constand din teren înscris în suprafața totală de 342 (treisutepatruzeci și doi) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrita, județul Bistrita-Nasaud, se va transmite într-o C.F. nouă înțabulată în favoarea proprietarei, cu și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liber de orice sarcini.

2) parcelea cu nr. cadastral nou 96386 (Lot 2) constand din teren înscris în suprafața totală de 67 (patruzeci și șapte) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrita, județul Bistrita-Nasaud, se va transmite într-o C.F. nouă înțabulată în favoarea proprietarei, cu și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liber de orice sarcini.

Referat de admitere, cerere nr. 50197 / 11-09-2024

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
București
Adresa localitate: Bistrita, Str. Anenilor Judetului nr. 53A, Tel. 0263/236946, Fax: 0263/239254

Referat de admitere
(Dezmembrare imobiliară)

Semnata cu semnatura
electronica aflatea d
I 45529001 s elias

Domnului/Doamnei COLȚA VICTORIA-MARIA
Domiciliul Loc. Bistrita, Str. Anenilor, Nr. 1, Jud. Bistrita-Nasaud

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 50197 din data 11-09-2024, vă informăm:

imobilul situat în Loc. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud, UAT Bistrita avand numarul cadastral 62081 a fost dezmembrat în imobile:

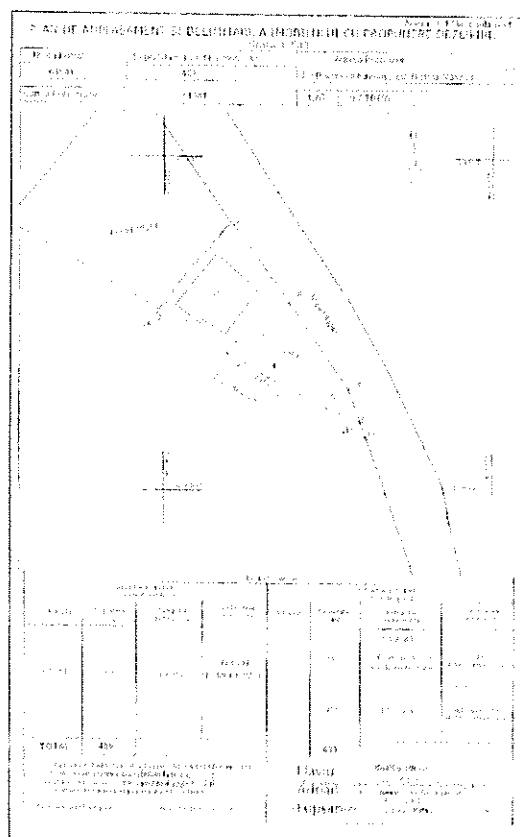
1) 96385 situat în Loc. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud, UAT Bistrita avand suprafața măsurată 342 mp;

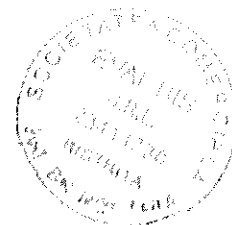
2) 96386 situat în Loc. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud, UAT Bistrita avand suprafața măsurată 67 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI BISTRITA NASAUD la data: 20-09-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unei modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
FLAVIU ADRIAN LUPSAN





3.4. Istoricul Proprietăți Imobiliare Subiect

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție de către client, proprietatea subiect constând dintr-un lot de teren intravilan în suprafața totală de 409 mp a fost dobândită prin Hotărâre Judecătorească de către actualul proprietar COLTA VICTORIA MARIA, în baza Sentința Civilă nr. 4580 din 2008 emis de Judecătoria Bistrita.

În baza Act de Parcelare Teren nr. 1880 din 23.07.2025, Terenul în suprafața totală de 409 mp a fost dezmembrat în imobilele:

- Parcela de Teren S= 342 mp cu nr. cadastral: 96385 în Extrasul CF nr. 96385
- Parcela de Teren S= 67 mp cu nr. cadastral: 96386 în Extrasul CF nr. 96386

Proprietatea nu a fost expusă pe piață pentru vânzare sau închiriere, aceasta proprietate a fost dobândită prin hotărâre judecătorească de către actualul proprietar.

Nu se cunosc alte tranzacții referitoare la această proprietate imobiliară.

3.5. Date privind Impozitele și Taxele Locale

Nu se cunosc.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pietei unei anumite proprietăți imobiliare.

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării impune analiza unui minim de date ale pietei imobiliare din zona în care este amplasată, date care să caracterizeze dinamica tranzacțiilor și să permită identificarea acelor elemente comune ale tranzacțiilor care să exprime piața la momentul analizei.

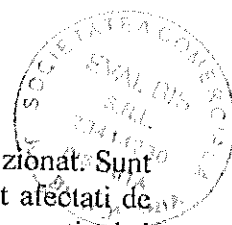
Piața este definită ca mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzatori prin mecanismul pretului. Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Există caracteristici speciale care deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor și serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare cu valori ridicate necesită o putere mare de cumpărare. Acest lucru determină ca aceste pietele să fie sensibile la schimbarea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.



Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

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

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

Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, *cererea și oferta*.

Analiza de piata a proprietatii imobiliare evaluate s-a realizat utilizand procesul in sase pasi:

4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii

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

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan cu suprafața totală de 409 mp, situată în municipiul Bistrița, strada Anemonei, nr. 1, Cartier Subcetate, Județul Bistrița-Năsăud.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona periferică a municipiului Bistrița, dar cu un număr mare de construcții în desfășurare, într-o zonă în care predomină locuințele unifamiliale cu regim de înălțime Parter, P+1E, P+M cu demisol sau subsol, proprietate evaluată în ipoteza că având o situație juridică clară și liberă de sarcini.

4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei și aria competitive)

In cazul proprietatii imobiliare subiect, teren intravilan liber cu suprafata totala de 409 mp, am analizat piata specifica a terenurilor intravilane libere de constructii, de dimensiune mica și medie, terenuri pretabile pentru dezvoltari rezidentiale de tipul caselor unifamiliale in cartierul Subcetate, în zone aflate în continuă dezvoltare rezidentiale.

In cazul proprietății imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piață, terenuri de dimensiuni mici și medii și (cuprinse între 700 și 2.000 mp), având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este zona Rombat, zona Drumul Tarpiului, zona Subcetate din municipiul Bistrița, pentru proprietati de tip terenuri libere pentru dezvoltari rezidentiale unifamiliale, din zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Zonă de amplasare a proprietatii subiect, fiind una periferică a municipiului Bistrița, în zonă există activități noi de construcție, zona este într-o continuă activitate de construcție, preponderent rezidențială unifamilială, dar și colectivă.

În zonă analizată există loturi de terenuri libere, pregătite sau oferite pentru dezvoltare rezidențială, de diferite dimensiuni sau de diferite forme, fiind o zonă cu topografie neregulată, parcelele de teren din vecinătăți diferind, cele mai multe cu suprafețe de peste 500 mp, cu posibilitatea de parcelare, terenurile cu suprafețe mai mici fiind mai ușor tranzacționate, iar terenurile de suprafețe mai mari fiind mai greu tranzacționate.

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

Caracteristicile predominante ale proprietății subiect, care o particularizează pe piața sunt: amplasamentul în cartierul din care face parte, suprafața (proprietate imobiliară constând dintr-un lot de teren în suprafața de 409 mp, care îl face mai ușor de tranzacționat).

4.3. Analiza Cererii

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

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

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

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare, chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă la nivelul municipiului Bistrita, datorită amplasamentului proprietății imobiliare subiect în zonă preponderent rezidențială din municipiul Bistrita, numărul cumpărătorilor interesați de o achiziție în scop investițional fiind în stagnare.

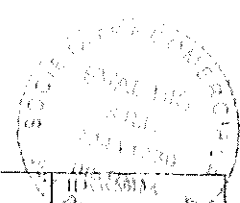
Chiar dacă creșterea cererii de apartamente va încetini, cererea pentru terenuri libere și locuințele unifamiliale se va menține ridicată, ca efect al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde. Experiența pieței a determinat o strategie care se concentrează pe locații care permit ca toate funcțiile principale să coexiste, creând astfel o combinație de funcții de retail și rezidențial, bine conectată la toate mijloacele de transport și completată suplimentar cu funcții auxiliare, cum ar fi grădinite și facilitățile sportive.

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcții rezidențiale colective din zonele centrale care au ajuns și la prețuri de peste 150 Euro/mp, potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre construcții noi de case cu suprafețe utile de aproximativ 100-150 mp situate în zonele mediane și periferice ale orașului Bistrita, respectiv spre Cartierele Unirea, Viisoara, Subcetate, Valea Rusului, Sigmir, Valea Budacului, Valea Ghinzii, Valea Jelnei.

Concluzia este că există cerere pentru terenuri pretabile pentru case unifamiliale în zonele mediane și periferice ale orașului Bistrita, terenuri cu suprafețe cuprinse între 500 mp - 1000 mp, la fel pentru case de locuit cu suprafețe de 100-150 mp în zonele prezentate mai sus.

4.4. Analiza Ofertei Competitive

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



								mentului			re	
5.	09.07.2025	Bistrita, zona Subcetate	1.000 mp	65 eur/mp	Rezidențial unifamiliala	Drum de acces public pie-tuit	Plana/Regula-ta	e.e., apa, canali-zare la limita amplasu mentului	fara	deplin	0742/829546 Agentia Imobiliara Lionas Imobiliare	https://www.imobiliare.ro/proprietati/terenuri/1000mp-teren-construit-in-zona-subcetate-Bistrita

Ofertele de vanzare pentru Terenuri libere – Proprietatile Comparabile sintetizate în Tabelul Fișa de Colectare Informatii de Piata sunt prezentate detaliat în cadrul *Anexei – Oferte de vanzare Terenuri*.

Comparând proprietățile considerate similare cu proprietatea subiect, observăm că, aria pieței este restransă la nivelul zonelor Subcetate, Drumul Tarpiului și Valea Castailor din municipiul Bistrita, din punct de vedere al localizării pe harta municipiului.

Se găsesc ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar mai mare de terenuri pretabile pentru dezvoltari rezidentiale unifamiliale localizate în zonele Subcetate, Drumul Tarpiului și Valea Castailor din municipiul Bistrita, 5 dintre ele fiind relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Ofertele considerate relevante, recent scoase la vânzare pentru terenuri cu suprafețele între 700-2.000 mp se încadrează în jurul valorilor de 49 - 75 euro/mp în functie de localizare, suprafața terenului, tipul drumului de acces, utilități disponibile, topografie sau situație juridică.

4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere și Oferta

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Influența cea mai mare asupra acestui segment al pieței imobiliare o are starea economiei naționale și locale.

O analiza punctuala ne arata ca exista semne evidente de încetinire a numărului de tranzacții.

Impactul crizei pe piata imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor.

În urma concluziilor desprinse în capitolul de definire a pieței, este posibil ca în viitorul apropiat să se producă modificări semnificative în ceea ce privește dinamica pieței.

Având în vedere cele prezentate în analiza cererii și analiza ofertei și faptul că la nivel zonal al municipiului Bistrița la momentul actual, sunt în curs de construcție atât case unifamiliale, case înșiruire, case cuplate, case alipite, precum și locuințe colective mici în regim de peste P+2E, cererea pentru astfel de proprietăți este încă în creștere.

Piața preferă proprietăți de tipul proprietății subiect, puterea efectivă de cumpărare fiind în cea mai mare parte la persoanele din segmentul persoanelor care doresc să-și construiască o locuință proprie, ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

4.6. Previziunea Absorbției Proprietății Subiect în Piața

În condițiile în care, cererea este încă în creștere, așa cum am arătat la subcapitolul “analiza cererii”, iar oferta, de asemenea în creștere, mai ales din punct de vedere calitativ, putem spune că se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe, putem spune că avem o piață activă. La data raportului, oferta pe piață este mai mare decât cererea și putem spune că avem o piață a cumpărătorilor.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului, dacă proprietatea subiect ar fi ofertă de vânzare, expusă pe piață pentru o perioadă cuprinsă între 6 - 12 luni, (în condiții normale și după un marketing adecvat), la o valoare de piață conformă cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, ar putea fi tranzacționată. Concluzia este că proprietatea subiect poate fi absorbită pe fondul cererii încă în creștere pentru astfel de proprietăți imobiliare.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordării de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2025, ca fiind: *„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Cea mai buna utilizare este conturată de forțele competitive pe piața care fundamentează și valoarea de piață. Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață, care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea proprietății dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.

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

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

Cea mai buna utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- * **legal permisă** (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- * **fizic posibilă** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- * **financiar fezabilă** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- * **maxim productivă** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Am analizat amănunțit piața specifică a proprietății imobiliare subiect, unde am găsit oferte de vânzare pentru proprietăți comparabile, precum și detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piață a proprietății subiect.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un lot de teren în intravilan cu suprafața totală de 409 mp, având frontul la 2 străzi publice pietruite, situată în zona periferică a municipiului, într-un cartier în continuă dezvoltare, format din locuințe unifamiliale în regim de până la P+2E și locuințe colective în regim de până la P+6E în zonele în care accesele se realizează pe străzi cu caracter secundar, dar și spații comerciale, spații prestări servicii, spații microproducție și depozitare, marea majoritate a acestora având accesul direct la Drumul Tarpiului, Muscatei, Busuiocului.



Conform PUG al municipiului Bistrita (in vigoare) amplasamentul proprietatii subiect se afla in Zona L2 - subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltimea maxima de D+P+2+M, in afara ariei protejate.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia terenului considerat a fi liber, dupa care vom stabili care este CMBU.

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

În cadrul analizei pieței in zona strazilor Anemonei si Cameliei din municipiul Bistrita, și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atat terenuri construite, dar și loturi de terenuri libere.

!

Utilizări Probabile în mod Rezonabil

Date despre terenurile construite si terenurile libere din zona strazilor Anemonei, Cameliei si de pe străzile din imediata apropiere, Cartierul Subcetate din municipiului Bistrita:

- Marea majoritate a terenurilor construite de dimensiuni mici și medii sunt ocupate de case unifamiliale în regim Parter, P+1E, P+M cu subsol sau demisol;
- În împrejurimi există și parcele de terenuri libere;
- S-au identificat amplasamente în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi edificate atat locuinte unifamiliale individuale cu regim de pana la P+2E, cele mai multe dintre aceste constructii sunt realizate direct de către proprietari (pentru utilizare proprie), precum și locuinte colective mici în regim D+P+2E+M, realizate de către investitori (care apoi sa le vanda);
- În zona strazilor Anemonei și Cameliei si pe străzile din imediata apropiere din Cartierul Subcetate predomina construcțiile rezidențiale unifamiliale amplasate pe loturi de terenuri cuprinse între 500 - 1000 mp și locuintele colective amplasate pe loturi de teren de peste 1000 mp;
- La strazile principale, respectiv la strada Drumul Tarpiului, Subcetate predomina construcțiile de tip microproductie, depozitare, administrative, servicii si comerciale, precum și construcțiile rezidențiale unifamiliale și colective.

Astfel constatăm următoarele:

- O utilizare industrială, nu este permisă legal și nici posibilă fizic datorită dimensiunii mici a lotului de teren și datorită accesului greu de realizat pentru mașini și utilaje de dimensiuni mari (accesul la proprietatea subiect realizandu-se pe o strada publica pietruita de tip secundar);

- O utilizare comercială nu este permisă legal. Dacă ar fi permisă legal și posibilă fizic, nu ar fi fezabilă financiar, deoarece nu există cerere pentru astfel de proprietăți comerciale în zonele in care accesele se realizeaza pe strazi cu caracter secundar;

- O utilizare rezidențială este permisă legal, posibilă fizic și fezabilă financiar deoarece există cerere pentru case unifamiliale în zona analizată.

În urma acestor concluzii, rezulta urmatoarele:

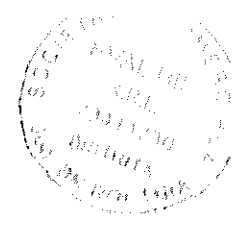
Utilizare probabilă este cea de proprietate rezidentiala unifamiliala.

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

Utilizarea ca proprietate rezidentiala unifamiliala este **probabilă în mod rezonabil.**

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

35



Testul de Permisivitate Legală

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială unifamilială este *permisă legal*, am studiat Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bistrita pe UTR, proprietatea subiect este situată în L2 - subzona de locuire individuale cu regim de construire discontinuu cu înălțimea maximă de D+P+2+M, în afara ariei protejate.

De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială unifamilială.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea rezidențială unifamilială *este permisă legal*.

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

Testul pentru Posibilitatea Fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților disponibile în zona (energie electrică, apă – canalizare, gaz) la limita amplasamentului și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea de construcții rezidențiale unifamiliale, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea rezidențială unifamilială *este fizic posibilă*.

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

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

Testul Fezabilității Financiare

Potrivit analizei pieței specifice construcțiile aflate în curs de execuție sunt în regim de înălțime de maxim P+2E+M. Datorită acestui aspect considerăm că *construcția posibilă și permisă tipic* este locuința unifamilială în regim Parter, P+E sau P+M.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind la limita amplasamentului.

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

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

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

Testul Valorii Maxime

Intrucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat a fi liber), utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea *rezidențială unifamilială*.

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

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Parter, P+E sau P+M cu demisol;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final (proprietarul) pentru utilizare proprie;

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, gaz, fiind la limita amplasamentului.

31

Astfel concluzionam următoarele:



În concluzie, ținând cont de tipul proprietății subiect, având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobiliară analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim productivă este utilizarea curentă, respectiv *rezidențială unifamilială (locuință unifamilială cu regim de înălțime Parter, P+E sau P+M cu subsol sau demisol).*

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate.

În evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să se țină cont de cei patru factori care creează valoarea acestora: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.*

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

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Ediția 2025 – SEV 100 Cadrul General*, „pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

6.1. Estimarea Valorii Terenului Considerat a fi Liber

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

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

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- *Metoda Comparatiei Directe*
- *Metode Alternative:*
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizării venitului
- *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
- *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
- *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.*



6.2. Abordarea prin Piața

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

Abordarea prin Piața, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directă sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile) este **“procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate”**.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile:

„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

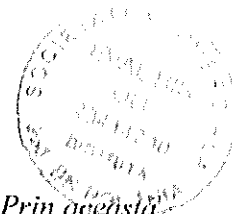
Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”

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

- **Tehnicile cantitative:**
 - ☐ analiza pe perechi de date;
 - ☐ analiza datelor secundare;
 - ☐ analiza statistică;
 - ☐ analiza costurilor;
- **Tehnicile calitative:**
 - ☐ analiza comparațiilor relative;
 - ☐ analiza tendințelor;
 - ☐ analiza clasamentului;
 - ☐ interviuri.

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

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



Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara preturile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor preturi in functie de diferentele existente intre caracteristicile parcelor, redade prin asa numitele „elemente de comparatie”, diferențe care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

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

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

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul analizat este cea de tip rezidențial, pentru construirea unei case unifamiliale cu regim de înălțime Parter, P+E sau P+M cu subsol sau demisol.

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții și oferte de vanzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a preturilor proprietarilor comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietatii subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2025.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

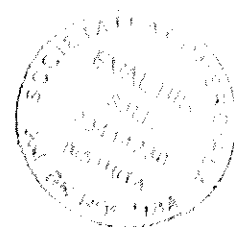
- dreptul de proprietate transmis
- restricții legale (reglementare urbanistică)
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietatii:

- localizarea

Caracteristicile fizice:

- Suprafața (mp)



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


La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mai mare de terenuri pretabile pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale, 5 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate cinci proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona Centura în proximitatea fabricii Rombat, zona Drumul Tarpiului, zona Subcetate unde se află și proprietatea analizată, toate din municipiul Bistrița.

Informațiile obținute au fost introduse în grila datelor de piață, mai jos prezentată:

Grila Datelor de Piață - Prezentarea Proprietăților

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	S= 409 mp	1416	2000	711	1000	1000
Preț ofertă /vânzare (€/mp)		49	55	65	75	65
Tipul Comparabilei (tranzacției/ ofertă)		oferta	oferta	ofertă	oferta	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare	Nepărtini- toare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Bistrița, strada Anemonei, nr. 1, Cartier Subcetate	Bistrița, zona centurii, în proximitatea Fabricii Rombat	Bistrița, zona Drumul Tarpiului	Bistrița, zona Leoni, strada Freziei	Bistrița, zona Subcetate - Atlantis	Bistrița, Zona Subcetate
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil	intravilan/ rezidențial unifamilial/ construibil
Amenajări exterioare (străzi, pietruite)	strazi publice pietruite	stradă publica pietruita	strazi publice pietruite	stradă publica pietruita	stradă publica pietruita	stradă publica pietruita



trotuare)						
Topografie/ Relief	Regulata/ în ușoară panta	Regulata/ în ușoară panta	Regulata/ în ușoară panta	Regulata/ în ușoară panta	Regulata/ în ușoară panta	Regulata/ plana
Utilități disponibile	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita amplasamen- tului	energie electrică, apă, la limita ampara- mentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita ampara- mentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita ampara- mentului	energie electrică, apă, canalizare, gaz la limita ampara- mentului	energie electrică, apă, canalizare în apropierea ampara- mentului
Forma în plan și deschidere la strada	Regulată/ front stradal 35,43 ml la strada Anemonei și 37,25 ml la strada Cameliei.	Regulată/ dimensiuni 48 x 28 m, 2 fronturi stradale	Regulată/ dimensiuni 100 x 20 m, 2 fronturi stradale	Regulată	Regulată	Regulată

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport,
PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

În analiza proprietății subiect în raport cu proprietatile comparabile alese vom utiliza **Tehnici analitice cantitative**, folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

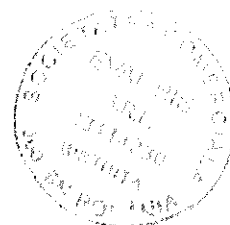
Pe parcursul aplicării analizei comparative, în cazul prezent s-au folosit tehnicile cantitative, investigate prin:

- *analiza datelor secundare* – reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile; aceste date secundare descriu în general, cât mai multe informații din piața imobiliară.

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

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

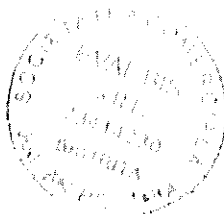
Grila Datelor de Piata – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piata



Evaluarea Terenului Considerat a fi Liber - Analiza Datelor Secundare						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	409	1.416	2.000	711	1.000	1.000
Preț ofertă /vânzare(€/mp)		49	55	65	75	65
Elemente Specifice Tranzacționării						
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		8%	9%	8%	9%	8%
Cuantum ajustare (€/mp)		4	5	5	7	5
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		45	50	60	68	60
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		45	50	60	68	60
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		45	50	60	68	60
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		45	50	60	68	60
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		45	50	60	68	60
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		45	50	60	68	60
Elemente Specifice Proprietății						
Localizare	Bistrita, Cartier Subcetate, Strada Anemonei, nr. 1	Bistrita, zona Centurii, în proximitatea Fabricii Rombat	Bistrita, zona Drumul Tarpiului, la 200 m distanță de drumul principal	Bistrita, zona Leonii, strada Preziei	Bistrita, Cartier Subcetate, zona Atlantis	Bistrita, Zona Subcetate
Comparativ cu subiectul		inferior	similar	similar	superior	superior
Cuantum ajustare (%)		10%	0%	0%	-15%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		4,50	0,00	0,00	-10,20	-6,00
Preț ajustat (€/mp)		50	50	60	58	54
Caracteristici Fizice						
Suprafața (mp)	409	1416	2000	711	1000	1000
Cuantum ajustare (%)		20%	25%	5%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		10	13	3	6	5
Preț ajustat (€/mp)		59	63	63	64	59



Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ rezidențial/ constructibil	intravilan/ rezidențial/ constructibil	intravilan/ rezidențial/ constructibil	intravilan/ rezidențial/ constructibil	intravilan/ rezidențial/ constructibil	intravilan/ rezidențial/ constructibil
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		59	63	63	64	59
Amenajări exterioare	strazi publice pietruite	strazi publice pietruite	strazi publice pietruite	strada publica pietruita	strada publica pietruita	strada publica pietruita
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		59	63	63	64	59
Topografie/Relief	in usoara panta	in usoara panta	in usoara panta	in usoara panta	in usoara panta	plana
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		59	63	63	64	59
Utilități disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, la limita amplasamentului, canalizare si gaz in apropierea amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	energie electrica, apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare, gaz la limita amplasamentului	e.e., apa, canalizare in apropierea amplasamentului
Quantum ajustare (%)		3%	0%	0%	0%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		1,4	0,0	0,0	0,0	3,0
Preț ajustat (€/mp)		61	63	63	64	62
Forma in plan & deschidere	Regulată/ Favorabila construirii (teren coit la 2 strazi)	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii (teren front la 2 strazi)	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		61	63	63	64	62
Total ajustare caracteristici fizice %		23,0%	25,0%	5,0%	10,0%	15,0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		11	13	3	6	8
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		61	63	63	64	62
Preț ajustat (€/mp)		61	63	63	64	62
Ajustare totală brută absolută		16	13	3	16	14
Ajustare totală procentuală absolută		33%	25%	5%	25%	25%
Numărul de ajustări		3	1	1	2	3
Valoarea de Piață: 63 €/mp	25.800 Euro					
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ C, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.						



Marja de Negociere:

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanti, avand calitatea de agenti imobiliari si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. (*Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile*).

➤ Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata si utilitatile disponibile in zona.

Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate prețurilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei datelor secundare si au argumentate astfel:

➤ Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "*drept de proprietate transmis*", "*restricții legale (reglementare urbanistică)*", "*condiții de finantare*", "*condiții de vanzare*", "*condiții de piata*", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ Ajustarea pentru "*Localizare*".

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatea comparabila A s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% (proprietate comparabila localizata in zona considerata inferioara (mai puțin favorabila) proprietatii subiect).

Pentru proprietatea comparabila D s-a aplicat o ajustare negativa de -15% si pentru proprietatea comparabila E s-a aplicat o ajustare negativă de -10% (proprietati comparabile localizate in zone considerate superioare (mai favorabile) proprietatii subiect).

Pentru proprietatile comparabile B și C nu s-au aplicat ajustari pentru localizare (proprietati comparabile localizate in zone considerate similare proprietatii subiect).

Ajustarea aplicată se bazează pe diferența procentuală percepută de piață pentru zone mai mult sau mai puțin favorabile.

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

Proprietatea comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 20%, proprietatea comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 25%, proprietatea comparabila C a fost ajustata pozitiv cu 5%, proprietatea comparabila D a fost ajustata pozitiv cu 10% si proprietatea comparabila E a fost ajustata pozitiv cu 10% (pentru suprafete mai mari fata de cea a proprietatii subiect);

Analiza preturilor proprietatilor comparabile s-a efectuat in functie de criteriul de comparatie pret/mp, astfel ca proprietatile comparabile de suprafete mai mici sunt mai usor tranzactionate, iar proprietatile comparabile de suprafete mai mari sunt mai greu tranzactionate.



- Pentru "**Destinație**" nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile, deoarece toate sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, în același cartier cu proprietatea subiect, predominant format din locuințe unifamiliale în dezvoltare, având destinația strict rezidențială unifamilială.
- **Ajustarea pentru "Amenajări exterioare ale drumurilor de acces"**
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Pentru proprietățile comparabile A, B, C, D și E nu au fost necesare ajustări ale preturilor, deoarece sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație, tipul de amenajare al drumurilor din care se realizează accesul pentru proprietățile comparabile sunt drumuri pietruite publice, similare cu cel al proprietății subiect.
- **Ajustări pentru "Topografie/Relief"**
Pentru proprietățile comparabile A, B, C, D și E nu au fost necesare ajustări ale preturilor, deoarece sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație.
- Pentru "**Utilități Disponibile**", s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile astfel:
Proprietatea comparabilă A a fost ajustată pozitiv cu 3% (această proprietate comparabilă având utilitățile disponibile în zona e.e. și apă la limita amplasamentului, canalizare și gaz în apropierea amplasamentului sau la mică distanță de acesta).
Proprietatea comparabilă E a fost ajustată pozitiv cu 5% (această proprietate comparabilă având utilitățile disponibile în zona în apropierea amplasamentului sau la mică distanță de acesta).
Pentru proprietățile comparabile B, C și D nu au fost necesare ajustări ale preturilor, deoarece sunt similare cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație (aceste proprietăți comparabile având utilitățile disponibile în zona la limita amplasamentului).
- Pentru "**Forma în Plan & Deschidere**", nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.
- Pentru "**Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil**", nu au fost necesare ajustări pentru proprietățile comparabile A, B, C, D și E, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra preturilor acestora, se constată că "**Proprietatea Comparabilă C**" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică (5,00%) și numărul ajustărilor aplicate cel mai mic (1), rezultând o valoare unitară de piață de **63 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca:

Valoarea de Piață a terenului intravilan în suprafața totală de 409 mp analizat este:

$409 \text{ mp} \times 63 \text{ euro/mp} = 25.767 \text{ euro}$, rotunjit **25.800 euro, echivalent **130.900 lei**, la nivelul pretului ajustat al **proprietății comparabile C**.**



Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza Rezultatelor

Având în vedere că s-a analizat o arie de piață specifică adecvată, din care au fost selectate în primă fază un număr mai mare de proprietăți imobiliare comparabile, ajungând ulterior să fie analizate doar 5 dintre ele (cele mai relevante), consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului și calității informațiilor necesare pentru a estima o valoare de piață corectă.

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

Prin urmare, se poate concluziona ca:

***Valoarea de Piață** a terenului intravilan în suprafața totală de 409 mp analizate este:
25.800 euro, echivalent 130.900 lei.*

7.2. Concluzia asupra Valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

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

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

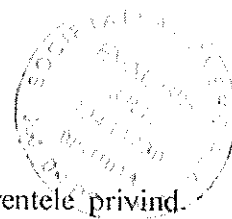
Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordării prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca:

**Valoarea de Piață estimată a proprietății imobiliare evaluate
Teren Intravilan în suprafața totală de 409 mp este:**

25.800 EUR, echivalent 130.900 LEI

* Cursul valutar utilizat este de 5,0725 lei/euro, valabil la data evaluării 01.09.2025.



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

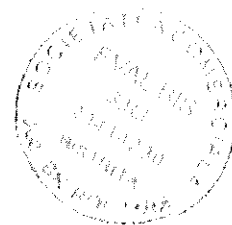
- Valorile estimate (alături de opiniile și concluziile exprimate⁷) sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs, fiind o valoare obținută prin Abordarea prin Piață, motivată de nivelul preturilor pe piața imobiliară a municipiului Bistrita;
- 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 imobiliare.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile sunt atașate strict dreptului de proprietate evaluat;
- 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 „EVAL BIS” și al clientului.
- *Pretul de vanzare se va putea situa sub sau peste aceasta valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției.*

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabilă 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

BÎRTA FLOAREA

⁷ ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport



ANEXE:

- **Surse de informatii:**

- **Anexa:** Fotografii proprietate imobiliara (teren intravilan)
- **Anexa:** Comparabile utilizate (Oferte de vanzare terenuri)
- **Anexa:** Harti Amplasament Teren (google maps, geoportal ANCPI)

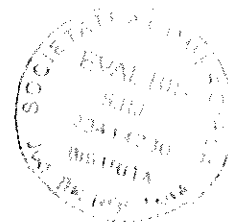
- **Acte de Proprietate:**

- Extras de Carte Funciara nr. 61981 Bistrita (nr. CF vechi: 21003, nr. Cadastral vechi: 13860), nr. cadastral: 61981, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 34644 din 25.06.2024 (pentru teren intravilan in suprafata de 409 mp);
- Referat de admitere (dezmembrare imobil), eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 50197 din 11.09.2024;
- Planuri de Amplasament si Delimitare a Imobilului scara 1:500.
- Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire scara 1:500.
- Act de Parcelare de Teren, incheierea de autentificare nr. 1880 din 23.07.2025;
 - Incheierea nr. 42408, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025;
 - Extras de Carte Funciara nr. 96385 Bistrita, nr. cadastral: 96385, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan in suprafata de 342 mp);
 - Extras de Carte Funciara nr. 96386 Bistrita, nr. cadastral: 96386, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bistrita sub nr. 42408 din 24.07.2025 (pentru teren intravilan in suprafata de 67 mp).

Intocmit,
BÎRTA FLOAREA – Evaluator Autorizat
Membru Titular EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 19089 valabila 2025

Data Raportului:
01 Septembrie 2025

BÎRTA

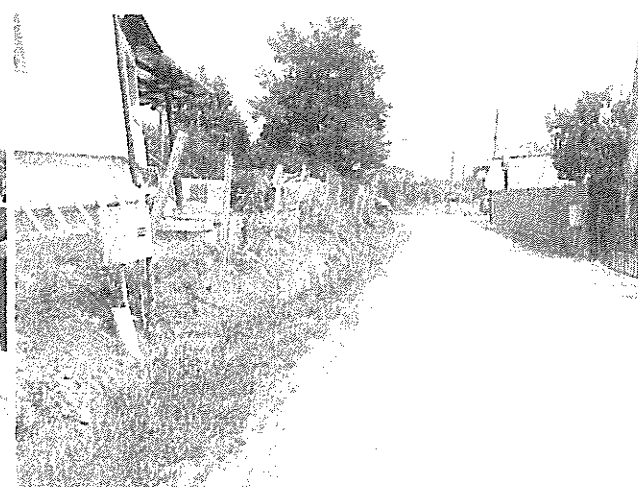
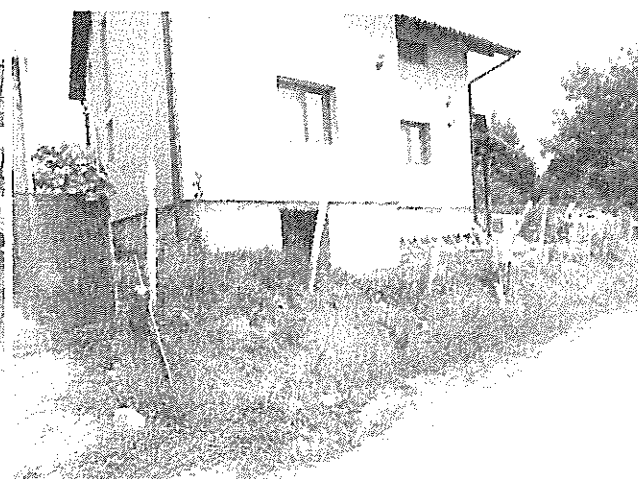
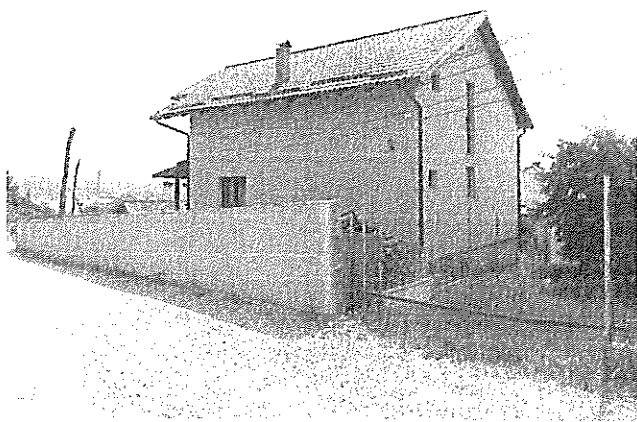
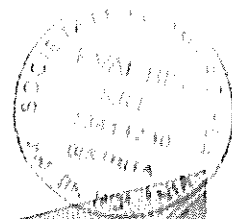


Fotografii

Proprietate Imobiliara Evaluata: **Teren Intravilan $S_{total} = 409$ mp**
situata in municipiul Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud



23414230

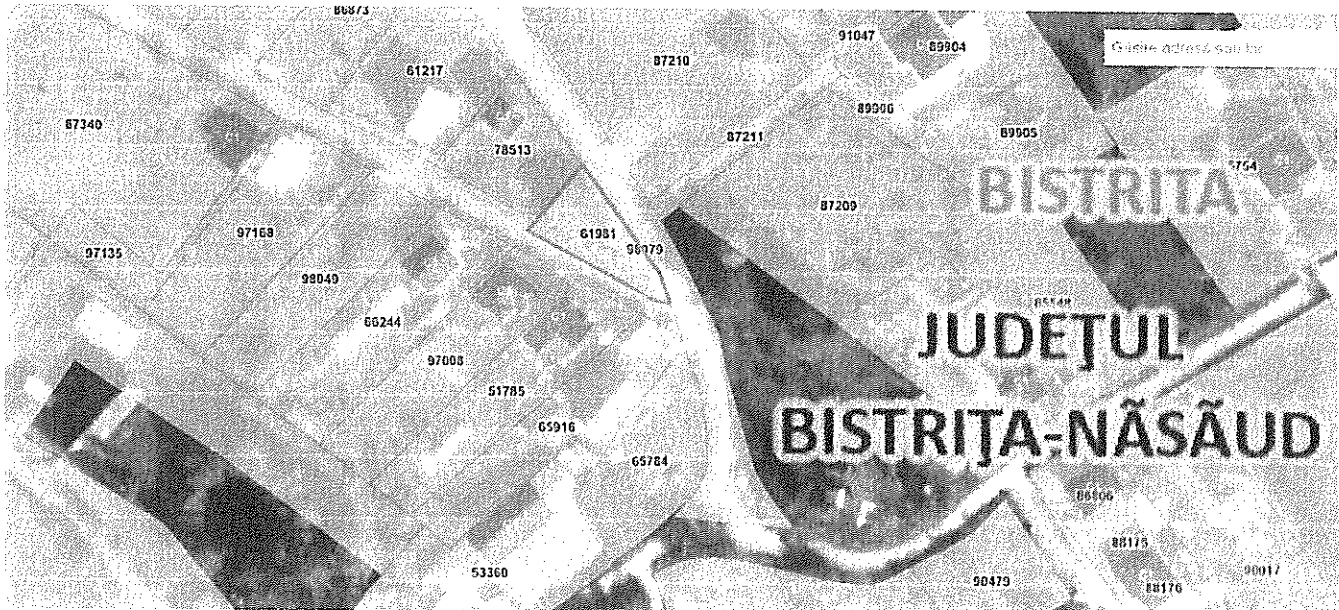
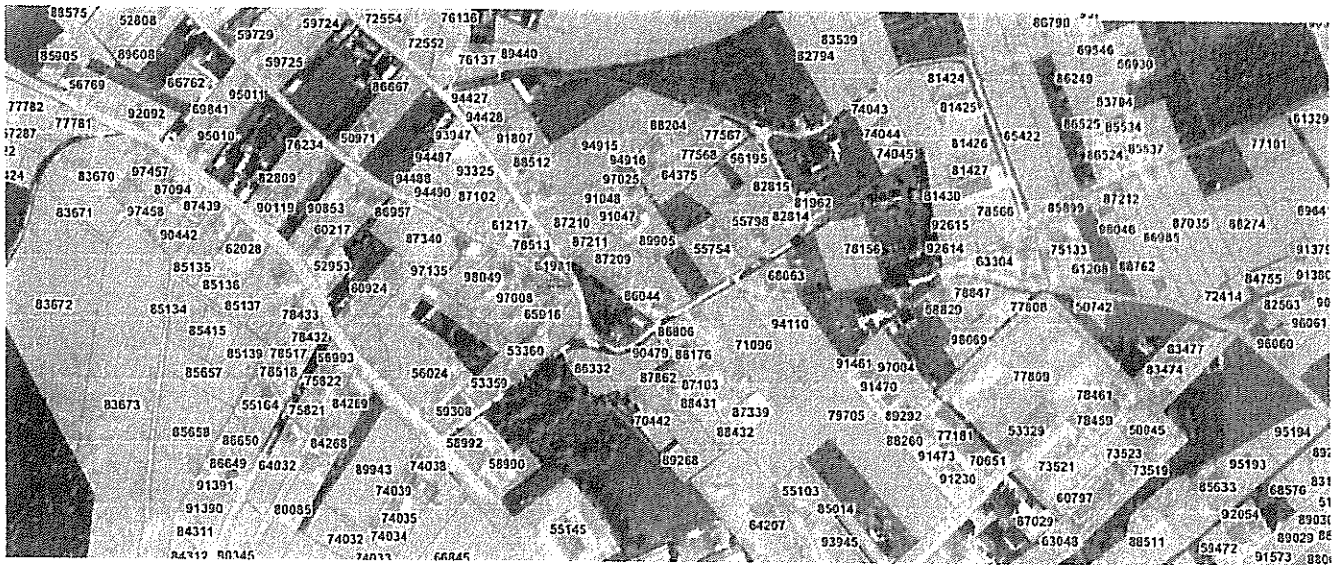
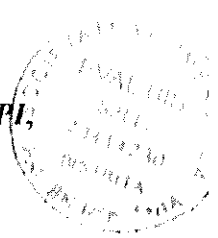


78

strada

[illegible]

ANEXA: Identificare TEREN INTRAVILAN $S_{total} = 409$ mp conform Geoportal ANCFI,
Bistrita, strada Anemonei, nr. 1, judetul Bistrita Nasaud
Extras CF nr. 61981 Bistrita, nr. Cadastral: 61981



1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024

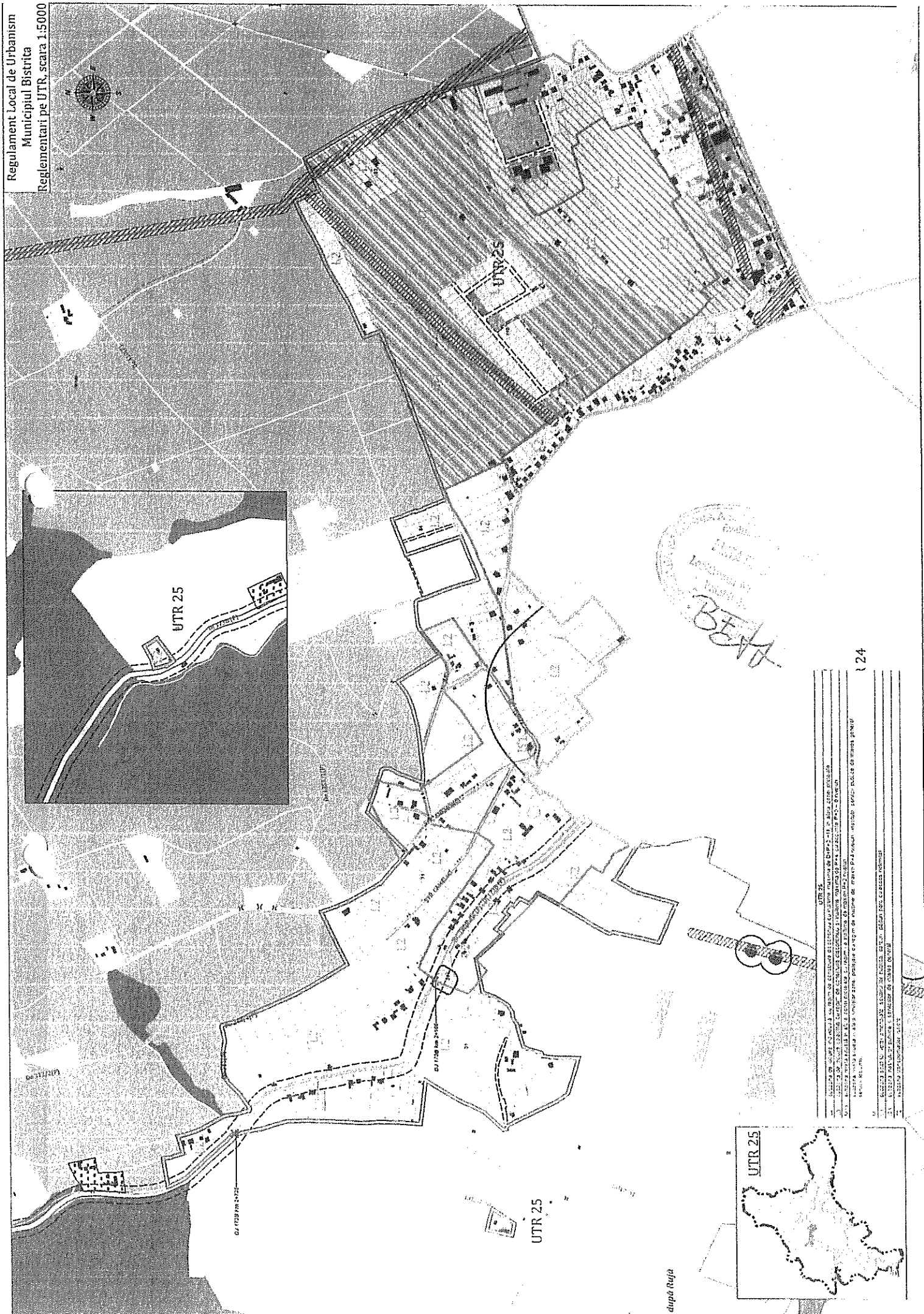
Numărul cartei funciare: 61981

[Link către cartea funciară 61981](#)

[Link către planul de cadastru al terenului](#)

Aplicație vizualizare imobile

35/77



ANEXA: OFERTE DE VANZARE TERENURI BISTRITA


Oferta de Vanzare nr. 1:

Teren intravilan, 1416 mp, imprejmuit, zona Rombat

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren intravilan, 1416 mp, imprejmuit, zona Rombat

69 900 € 49 €/m²

 Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1416 m²

Tip teren: intravilan

Localizare:

Dimensiuni: 48 x 28 m

Gard:

Tip acces: pavat

Imprejurimi:

Media: ☒ apă curentă

☒ electricitate

Tip vânzător: agenție

Descriere

BLITZ va propune spre vânzare un teren intravilan, în suprafață de 1416 mp respectiv 14 ari situat în zona centuri în proximitatea fabricii Rombat. Terenul este împrejmuit total are 2 fronturi și utilitățile necesare se afla chiar la front.


Pentru detalii suplimentare și vizionarea ofertei nu ezitați să ne contactați!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P147121

Mai puțin ^

07/05/2025

Cod oferta: P147121

 [Mapa terenului](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 30.06.2025

Despre agenție

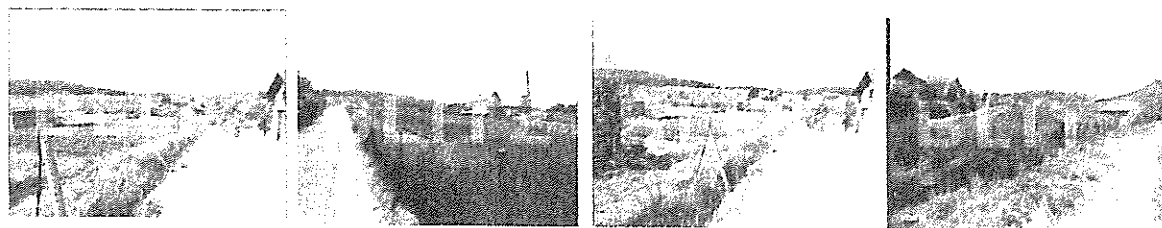
BLITZ

Agenta imobiliara

 0264 333777

Strada Mihail Kogălniceanu 100/953 Cluj Napoca ClujdeBacau

Fotografii:



Hartă Satelit

Livezil

de Jos

Blăjeni de Sus

Caila

Bistrița

Valea
Măgherușului

Jelna

Orhei

Arcalita

Budacu de Jos


<https://www.storfa.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1416-mg-imprajmuit-zona-combat-105571>

507

Oferta de Vanzare nr. 2:

Parcele de 5,10 Ari teren Leoni Tarpiului !

5 500 € 3 €/m²

 Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafată utilă:	2000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	100/20 m
Gard:	da
În acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> nepavat
Împrejurimi:	câmp deschis
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

De vanzare 20 Ari Teren intravilan zona Drumul Tarpiului, situat la 200 m din drumul principlal., la doar 5 minute de Leoni . Terenul dispune de 2 drumuri de acces , ambele avand front la strada de 98 m, cu utilitati langa teren. Drum pietruit usor inclinat cu latime de 7/9 m . Pozitie la soare cu priveliste spre oras . Se poate parcela in loturi de 5 Ari , 25/20 m. Zona linistita . Pretul este de 5500 €/ Ar.

Mai puțin ^

AP: 91/70345

Istoric și statistici

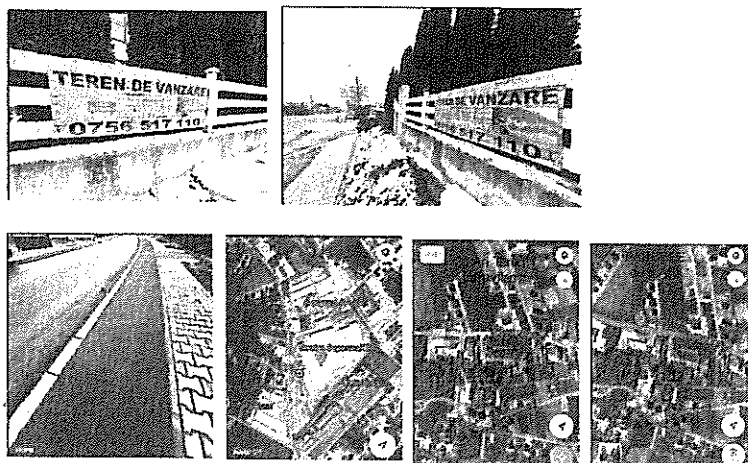
Ultima actualizare 3.07.2025

Despre agenție

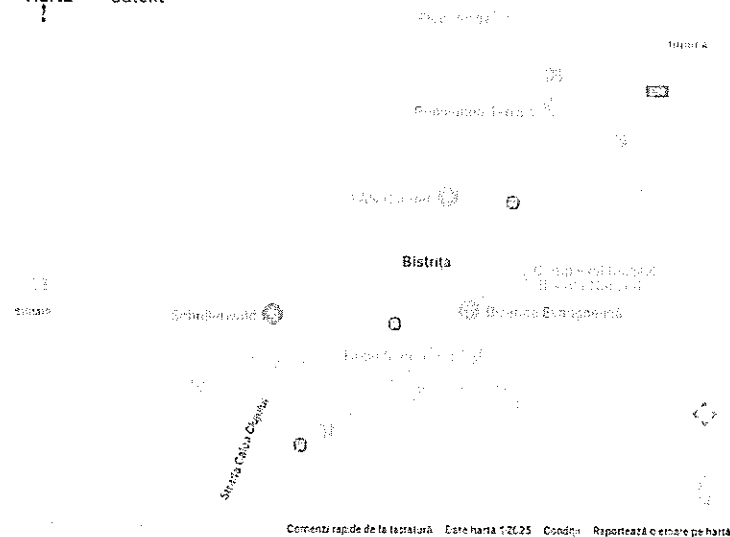


Construct imobiliare
Agenție imobiliara
☎ 0756 517 110
Liceu Rebreanu 420008 Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Fotografii:



Harta ! Satelit



<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-6-10-ari-teren-leoni-4apipulul-1B6w67>

BEAT

Oferta de Vanzare nr. 3:

Teren intravilan, 711 mp - str. Freziei, zona Leoni, Bistrita

46 500 € 65 €/m²

 Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	711 m ²
Tip teren:	teren intravilan
Localizare:	str. Freziei, zona Leoni, Bistrita
Dimensiuni:	25m x 28m
Gard:	nu are
Tip acces:	acces privat
Împrejurimi:	zona rezidențială
Media:	65 €/m ²
Tip vânzător:	agenție

Descriere


Agentia imobiliara Transilvania vindem Teren intravilan, suprafata 711 mp, cu toate utilitatile la limita de proprietate.

Terenul are un amplasament foarte bun, fiind situat pe str. Freziei - zona Leoni, Bistrita (id 342)

Pret 6500 euro / ar (65 eu/mp; 46.200 euro/parcela)

Imobiliare Transilvania, tel. [Contactează](#)

ID: 9109960

 Raportează

Despre agenție



Agentia Imobiliara Transilvania

Agentie imobiliara

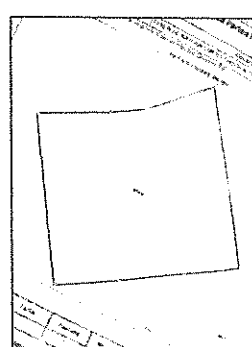
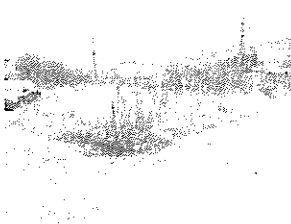
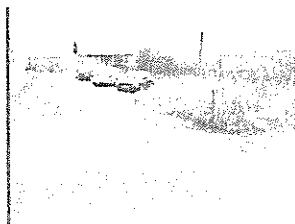
☎ 0748 206 307

Bistrita, str. Panait Cerna nr. 3, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 4.07.2025

Fotografii:



Bistrita

<https://www.storile.ro/oferta/teren-intravilan-711-mp-str-freziei-zona-leoni-b>

Oferta de Vanzare nr. 4:

Teren intravilan, Subcetate

7 500 € 8 €/m²

Strada Subcetate, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	1000x1000
Gard:	1000x1000
Tip acces:	direct
Imprejurimi:	curtea
Media:	1000x1000
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Maya Imobiliare ofera spre vanzare 10 ari teren intravilan, Subcetate, zona Atlantis.

Utilitatile sunt langa teren, apa, gaz, curent, canalizare.

Ideal constructie casa.

Pret 7500€/ari

ID: 7748075 [Report-aero](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.07.2025

Despre agenție

Maya Imobiliare
Agenție Imobiliară

0756 247 934

420109, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)



Szekealy Adina
Maya Imobiliare
0756 247 934

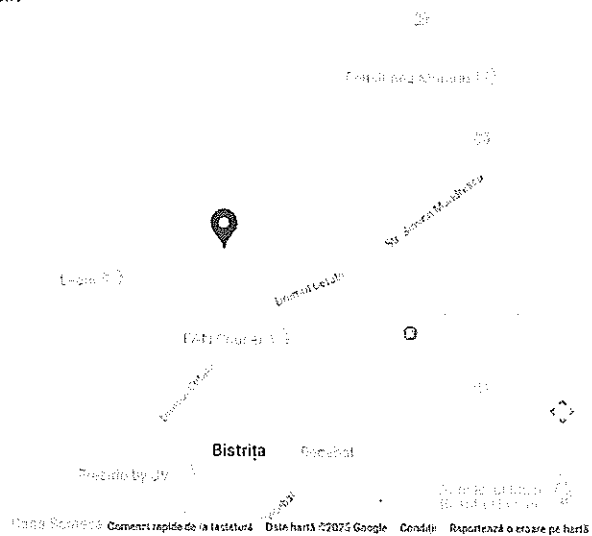
12.07.2025



Strada Subcetate, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Strada Subcetate, Bistrita, Bistrita-Nasaud

Hartă Satelit



<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-subcetate-119w/119>



Oferta de Vanzare nr. 5:

Teren intravilan 1000 mp-ideal constructi casa-Zona Subcetate

65 000 € 65 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	<div><div></div>asfaltat</div> <div><div></div>nepavat</div>
Imprejurimi:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1000 in Zona Subcetate.

- ideal pentru constructia unei case
- zona linistita de case in plina dezvoltare
- vedere panoramica
- utilitati: apa, canalizare si curent in apropiere
- teren intravilan

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie, Echipa LIONAS imobiliare!

Mai puțin

ID: 8243692

Reportaj

ID de birou: CPT88200

Despre agenție



Lionas Imobiliare
Agenție imobiliară
0742 829 546

Liviu Rebreanu, nr.55, 420008, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

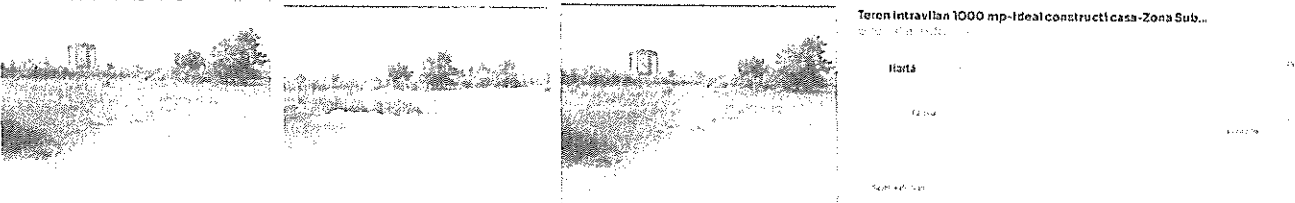


Cont Ioana Adelina
Lionas Imobiliare
0742 829 546

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 9 07.2025

Fotografii:



https://www.ppt.ro/oferta/teren-idei-1000-mp-ideal-constructi-casa-nova-ziua-13127



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61981 Bistrița

Nr. cerere 34644
Ziua 25
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169918112



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 21003
Nr. cadastral vechi: 13860

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61981	409	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11540 / 05/05/2009		
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.3
	2) COLȚA VICTORIA-MARIA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21003)		

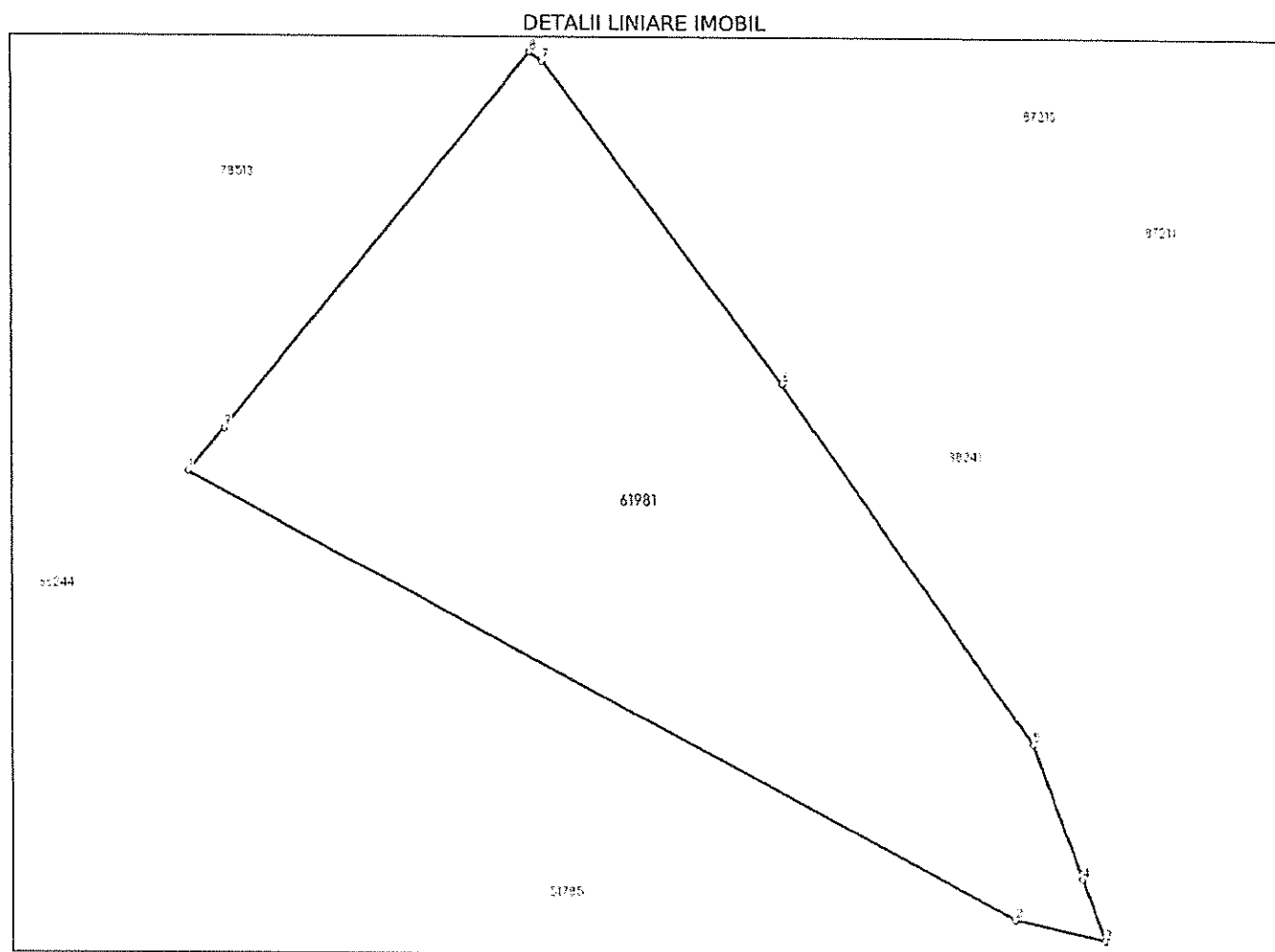
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61981	409	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	409	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	33.899
2	3	3.355
3	4	2.362
4	5	5.152
5	6	15.821
6	7	14.455

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.562
8	9	17.615
9	1	2.049

** 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 60 RON, -Dovada plata card online nr.14875/25-06-2024 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

01-07-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita
Adresa: Localitate:Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr.cerere	50197
Ziua	11
Luna	09
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei COLȚA VICTORIA-MARIA
Domiciliul Loc. Bistrita, Str Anemonei, Nr. 1, Jud. Bistrita Nasaud

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **50197** din data **11-09-2024**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița avand numarul cadastral 61981 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **96385** situat in Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița avand suprafata măsurată 342 mp;
- 2) **96386** situat in Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița avand suprafata măsurată 67 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 20-09-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

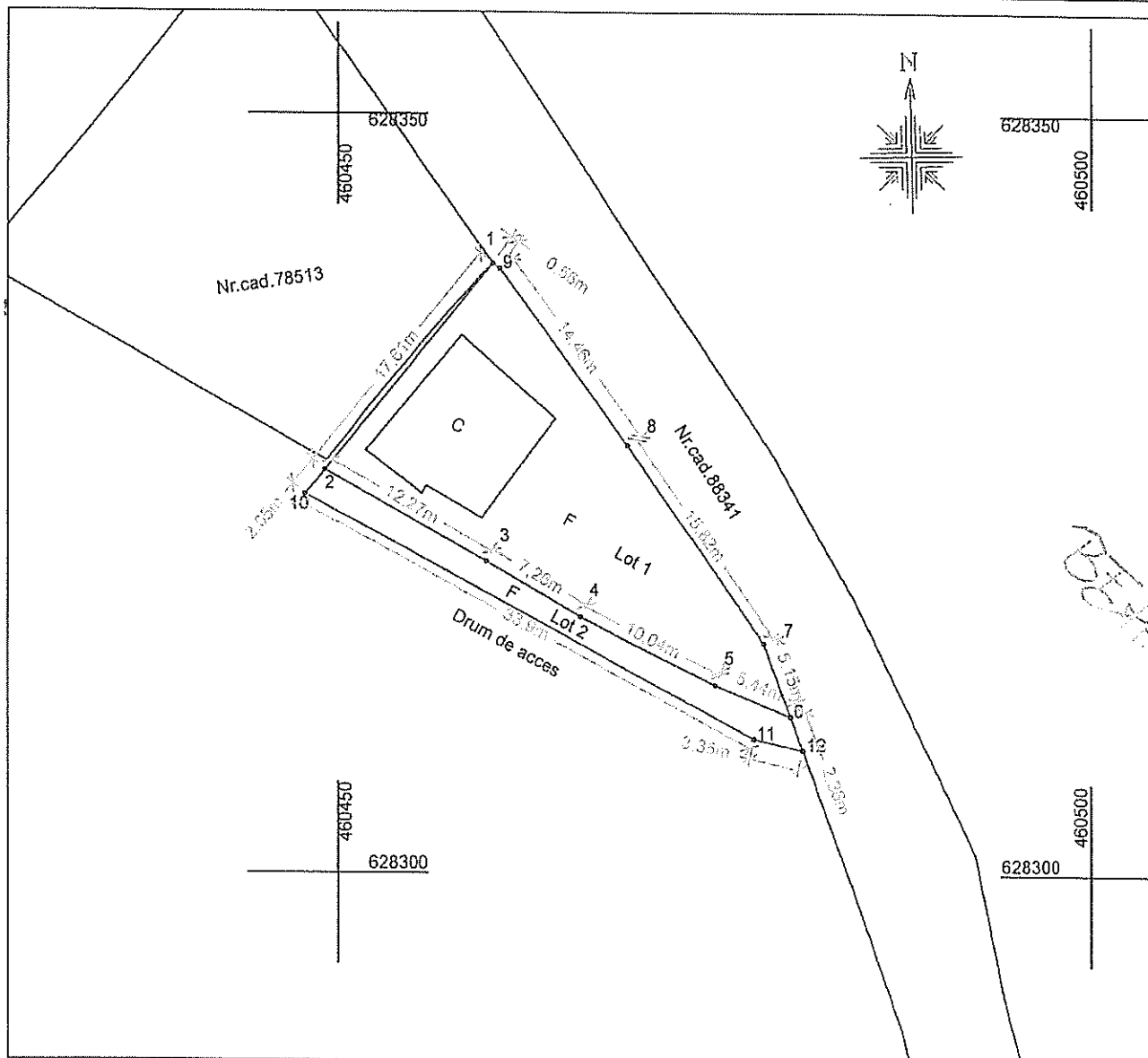
Inspector
FLAVIU ADRIAN LUPSAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DEZLIPIRE
Scara 1:500

Anexa nr. 17 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
61981	409	loc Bistrita - intravilan , jud. Bistrița-Năsăud

Cartea Funciara nr.	61981	UAT	BISTRITA
---------------------	-------	-----	----------



DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
61981	409	Fâneață	TEREN NEÎMPREJMUIT	96385	342	Fâneață C - Construcție în curs de executare	TEREN NEÎMPREJMUIT - Lot 1
				96386	67	Fâneață	TEREN PARȚIAL NEÎMPREJMUIT - Lot 2
TOTAL	409				409		

Executant: PAPP Szabolcs Laszlo - SERIA RO-BNF nr. 0182
Confirm executarea măsurătorilor terenului
Corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și
Correspondența acestora cu realitatea din teren

Semnatura și Stampila

Data: Septembrie 2024

Flaviu-Adrian

Semnatura și Stampila

INSERAT Digital de

Flaviu-Adrian

Confirm introducerea în baza de date integrată și
Aritmetica numărului cadastral

Data: 2024.09.20
09:04:38 +0300

0.50197711.09.2024

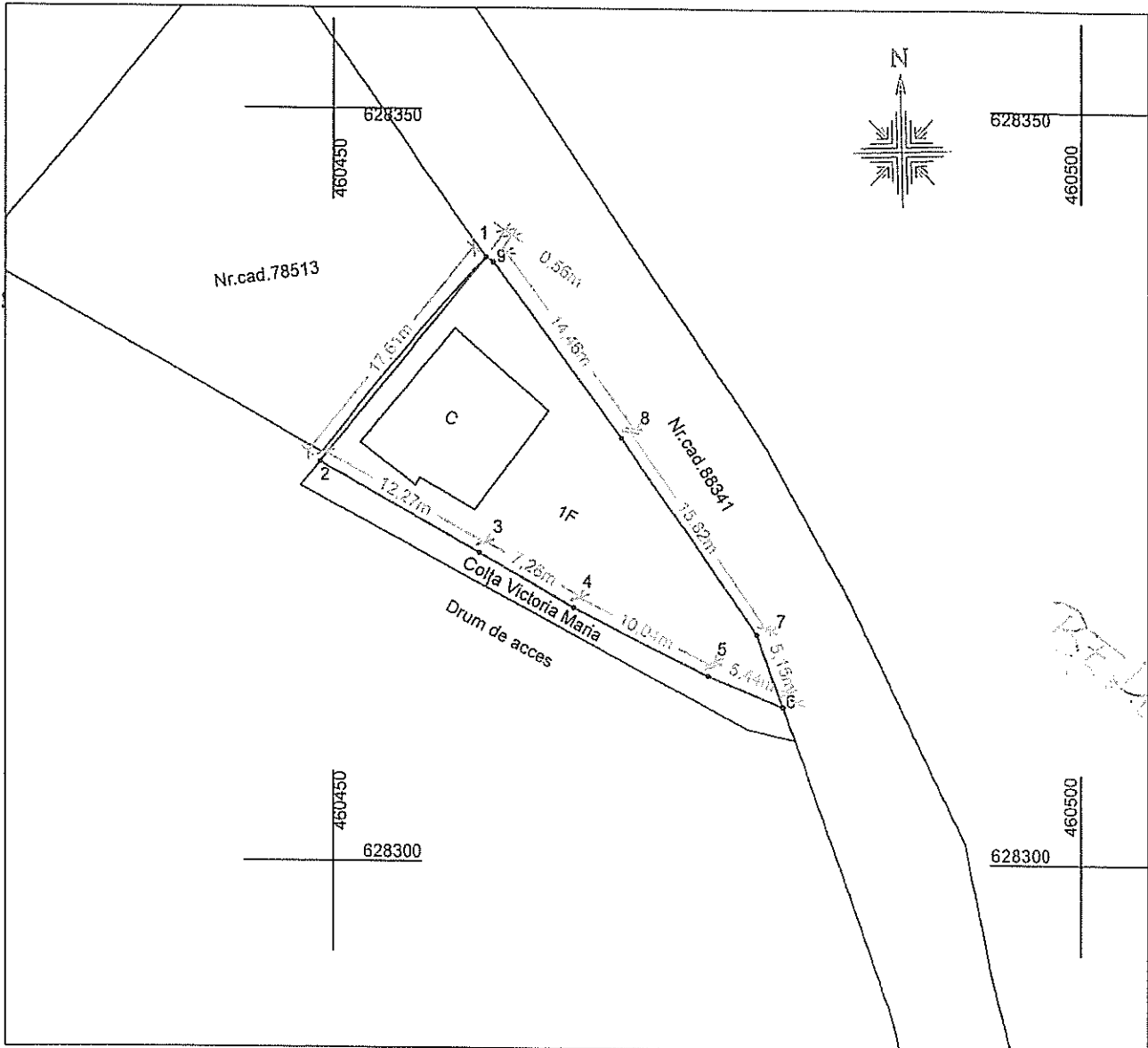
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa nr. 16 la regulament

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96385	342	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrița-Năsăud

Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA
---------------------	-----	----------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	342	Teren neîmprejmuit
Total		342	Lot 1

B. Date referitoare la construcții

Cod. constr.	Dest.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C		-	Construcție în curs de execuție
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 342 mp

Suprafata din act = 342 mp

Executant: PAPP Szabolcs László
(SERIA RO-BN-F nr.182)
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din
teren
Semnatura și
stampila
Data : Septembrie 2024

Inspector
Semnat digital de Flaviu-
Lupsan
Data: 2024.09.20
09:04:31 +03'00'
Stampila BCPI
D 50197/11.09.2024

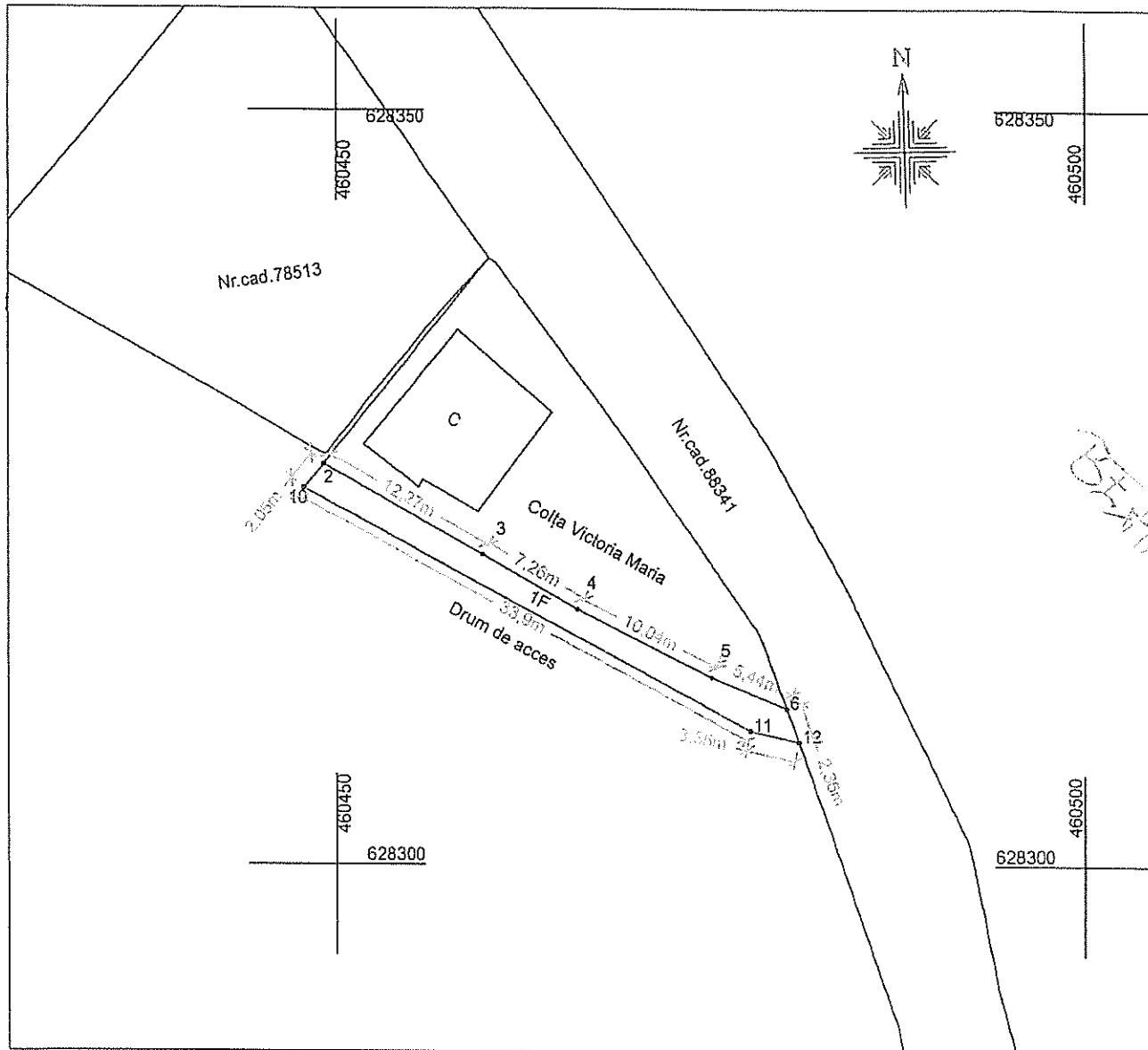
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa nr. 16 la regulament

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96386	67	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrita-Nasaud

Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA
---------------------	-----	----------



A. Date referitoare la teren

NR.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	F	67	Teren neîmprejmuit
Total		67	Lol 2
Suprafata totala masurata a imobilului = 67 mp		Suprafata din act = 67 mp	
Executanti : PAPP Szabolcs Laszlo Seria RO-BN-F- nr. 0182		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila PAPP Szabolcs Laszlo		Semnatura si stampila Flaviu-Adrian Lupan	
Data: Septembrie 2024		Data: 2024.09.20	
		09:04:21 +03'00' Data:.....	

D 50197/11.09.2024



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Julius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405 033;
Email: dragut.maximilian@gmail.com

"S-a cerut redactarea și autentificarea prezentului act"

ACT DE PARCELARE DE TEREN

Subsemnata: COLȚA VICTORIA-MARIA, cetățean român, [redacted] domiciliată în municipiul Bistrița, [redacted], județul Bistrița-Năsăud, identificată cu C.I. seria [redacted] eliberată de SPCLEP Bistrița, [redacted], în calitate de proprietară asupra imobilului înscris în C.F. nr. 61981 Bistrița (nr. CF vechi: 21003), nr. cad. 61981 (nr. cad. vechi: 13860), constând din teren fânață în suprafață totală de 409 (patrusutenouă) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, bun propriu dobândit prin Hotărâre judecătorească în baza Sentinței civile nr. 4580/2008 emisă de Judecătoria Bistrița, întăbulat în CF cu încheierea nr. 11540/05.05.2009. -----

-----Imobilul ce face obiectul prezentului act nu a fost scos din circuitul civil și este liber de orice sarcini, așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 39709/14.07.2025 eliberat de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud, BCPI Bistrița. -----

-----În baza documentației alăturate ce face parte integrantă din acest act vizată de O.C.P.I. Bistrița-Năsăud sub nr. 50197/11.09.2024, subsemnata proprietară înțeleg să parcelez imobilul descris mai sus astfel:-----

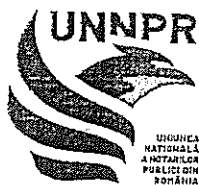
1) parcelea cu nr. cadastral nou 96385 (Lot 1) constând din teren fânață în suprafață totală de 342 (treisutepatruzecișidoi) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, se va transcrie într-o C.F. nou înființată în favoarea proprietarei, ca și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liberă de orice sarcini. -----

2) parcelea cu nr. cadastral nou 96386 (Lot 2) constând din teren fânață în suprafață totală de 67 (șaizecișisapte) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, se va transcrie într-o C.F. nou înființată în favoarea proprietarei, ca și bun propriu, cu titlu anterior dobândit, liberă de orice sarcini. -----

-----Subsemnata proprietară solicit efectuarea operațiunilor de carte funciară privind dezmembrarea terenului, în cele două parcele, așa cum s-a arătat mai sus, în baza prezentului act, fără alte formalități. Subsemnata proprietară declar că imobilul descris mai sus nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul vreunei Instanțe Judecătorești și este liber de orice sarcini. -----

-----Subsemnata proprietară declar că prezentul act nu se încheie în scopul realizării de lucrări de construcție și de infrastructură sau în scopul constituirii unei servituți de trecere.

-----Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului act au fost achitate de către subsemnata proprietară. -----



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Drăguț Maria și Drăguț Maximilian-Iulius
Licența de funcționare nr. 3/3223/07.01.2014
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Adresa: Bistrița, str. Alexandru Odobescu, nr.20, Județul Bistrița-Năsăud
Tel: 0363 405 033;
Email: dragut.maximilian@gmail.com

-----În situația în care în cuprinsul actului apar erori materiale sau omisiuni vădite care pot fi îndreptate sau completate, subsemnata proprietară îmi dau acordul pentru întocmirea încheierilor de rectificare conform dispozițiilor art.88 din Legea 36/1995. Erorile materiale sau omisiunile vădite pot privi numele și calitatea părților, erori de calcul, precum și orice alte asemenea erori materiale cuprinse în actele notariale, care nu privesc aspecte ce pot afecta natura, obiectul actului sau conținutul raporturilor juridice dintre părți conform art. 218 din Regulamentul de aplicare a legii notarilor. -----

-----Conform prevederilor art.876 și urm. din Codul civil și a dispozițiilor art.80 alin.(3) din Legea nr.36/1995 a notarilor publici și a activității notariale "Actele din care rezultă drepturi ce urmează a fi supuse publicității în cazurile și condițiile prevăzute de lege se vor comunica, de îndată, la locul unde se ține această evidență, de notarul public, care va face și demersurile necesare în numele titularilor pentru ducerea la îndeplinire a tuturor lucrărilor de publicitate." -----

-----Declar că mi s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului European GDPR 679/2016 și îmi dau consimțământul pentru prelucrarea datelor conform acestuia. De asemenea, mi s-a adus la cunoștință de posibilitatea de a-mi retrage consimțământul. -----

-----Redactat și dactilografiat la Societatea Profesională Notarială Drăguț Maria & Drăguț Maximilian-Iulius din municipiul Bistrița, azi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și un exemplar a fost eliberat părții. -----

PROPRIETARA,
S.S. COLȚA VICTORIA-MARIA

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială

DRĂGUȚ MARIA & DRĂGUȚ MAXIMILIAN-IULIUS

Licența de funcționare nr.3/3223/07.01.2014

Sediul: Municipiul Bistrița – Cod poștal 420043

str. Alexandru Odobescu, nr. 20, județul Bistrița-Năsăud

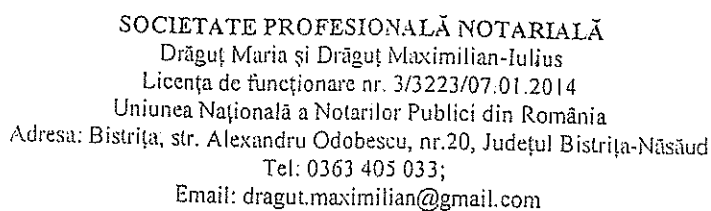
Nr. curent: 2223 /2025, Telefon: 0363 405 033,

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1880 / 2025

Anul 2025, luna iulie, ziua 20, ora 10:49

În fața mea, Drăguț Maximilian-Iulius, notar public, la sediul biroului s-a prezentat personal:

1. COLȚA VICTORIA-MARIA, cetățean român, [redacted], domiciliată în municipiul Bistrița, str. [redacted], județul Bistrița-Năsăud, identificată cu C.I. [redacted] nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Bistrița, [redacted], în nume propriu, care, după ce a citit actul și după ce a fost întrebată dacă a înțeles conținutul actului, a declarat că



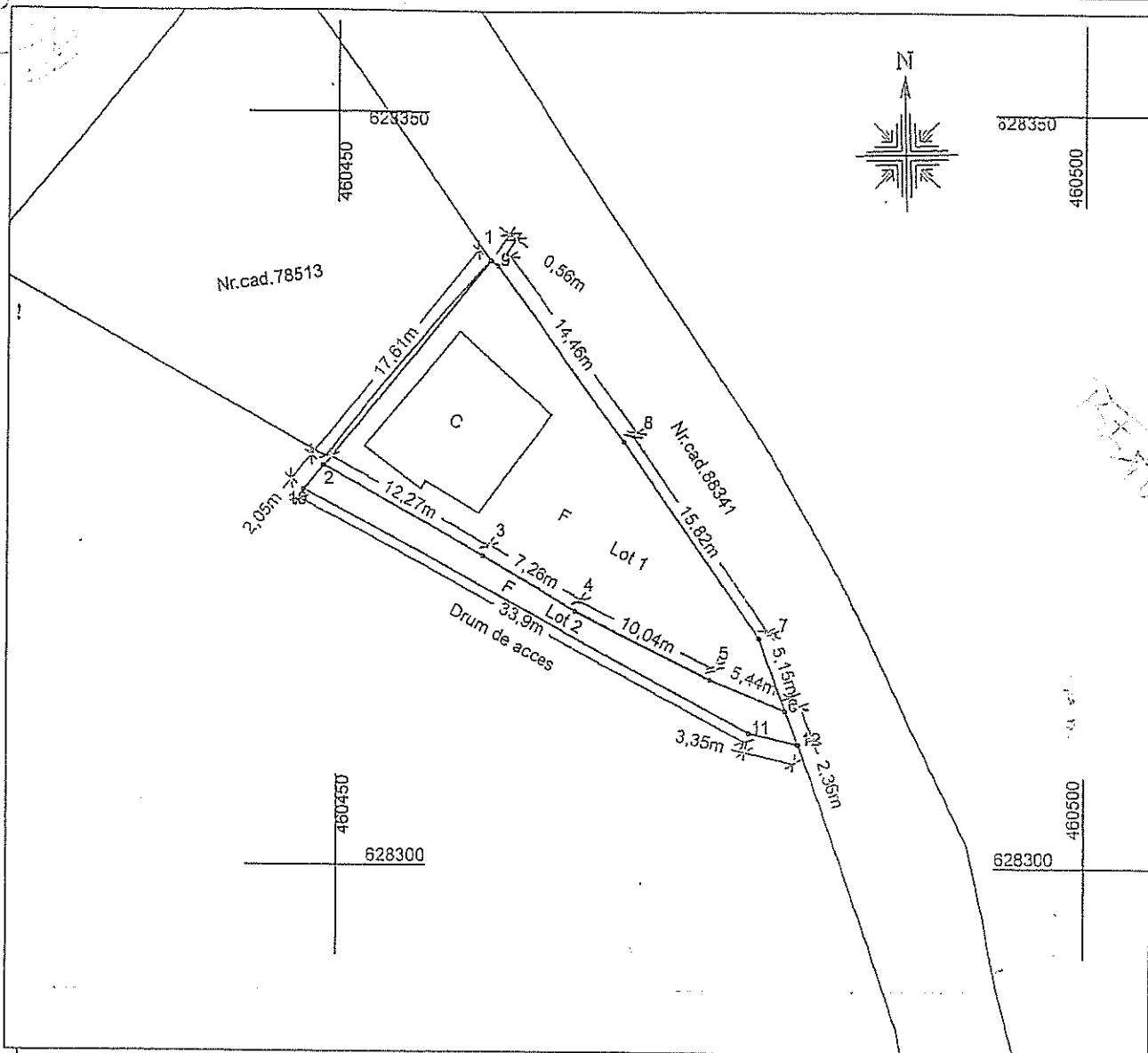
S-a încasat onorar de 700 lei + TVA aferent cu bon fiscal nr. 5 /2025.

NOTAR PUBLIC,
Drăguț Maximilian-Iulius

Anexa nr. 17 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DEZLIPIRE
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
61981	409	loc Bistrita - intravilan , jud. Bistrița-Năsăud
Cartea Funciara nr.	61981	UAT BISTRITA



DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIA ACTUALA (inainta de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	NR.CAD	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
61981	409	Fâneață	TEREN NEÎMPREJMUIT	96385	342	Fâneață C - Construcție în curs de executare	TEREN NEÎMPREJMUIT - Lot 1
				96386	67	Fâneață	TEREN PARȚIAL NEÎMPREJMUIT - Lot 2
TOTAL	409	CERTIFICAT DE AUTORIZARE			409		

Executant: PAPP Szabolcs Laszlo - SERIA RBCEBPP nr. 0182
Confirm executarea măsurătorilor terenului.
Corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
Correspondența acesteia cu realitatea imobilului.

Semnatura și Ștampila
Data: Septembrie 2024

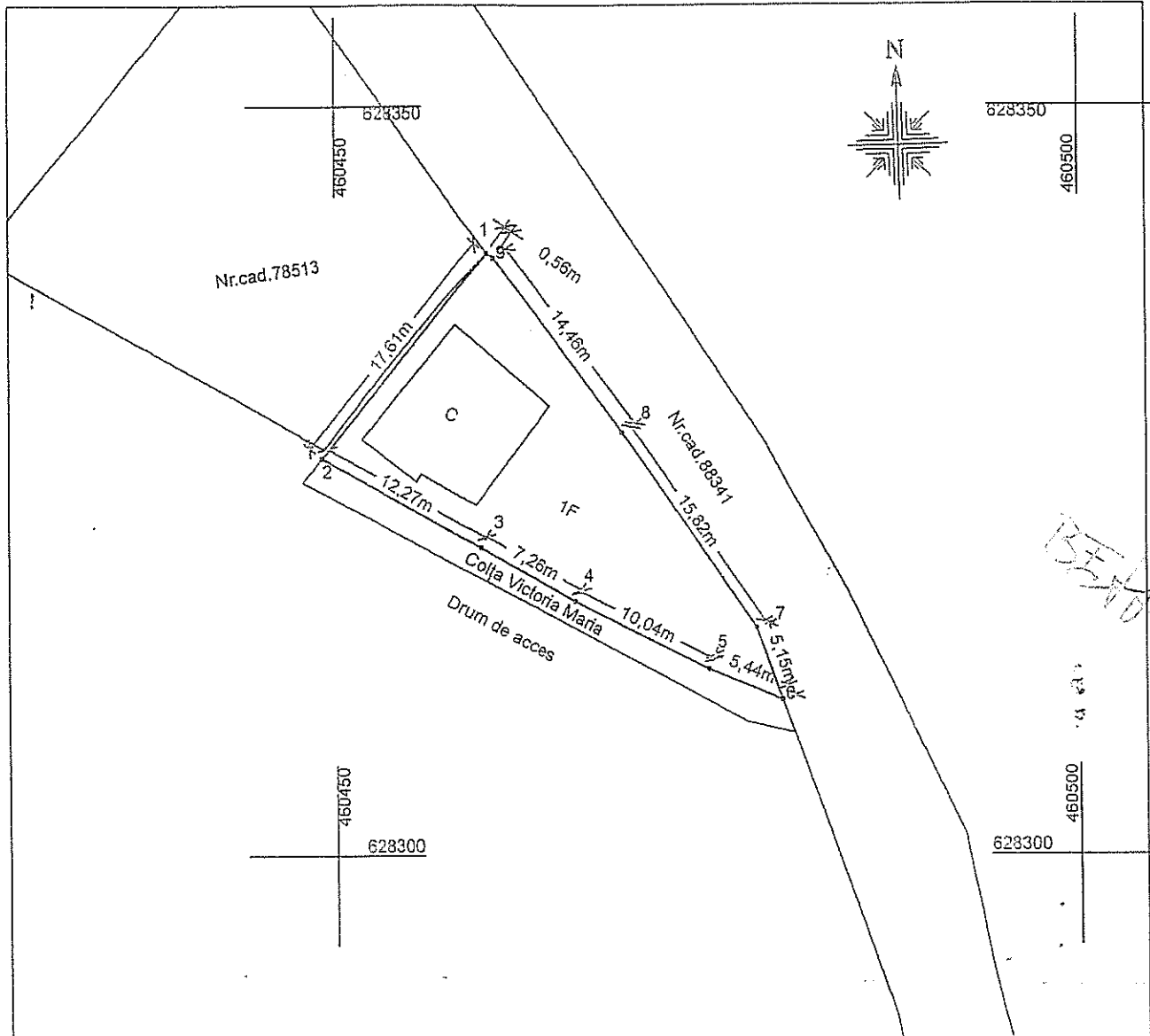
Flaviu-Adrian
Confirm introducerea în baza de date integrată și
Atribuirea numărului cadastral
Data: 2024.09.20
09:04:38 +02:00

D 50197/11.09.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96385	342	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrița-Năsăud
Cartea Funciara nr.		UAT BISTRITA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	342	Teren neîmprejmuit
Total		342	Lot 1

B. Date referitoare la construcții

Cod. constr	Dest.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C		-	Construcție în curs de execuție

Suprafata totala masurata a imobilului = 342 mp

Suprafata din act = 342 mp

Executant: PAPP Szabolcs László
 SERIA RO-BKFP nr.182
 Confirmarea executării planșelor de teren și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și
 stampila

Data : Septembrie 2024

Inspector
 Semnat digital de Flaviu-Lupsan
 Data: 2024.09.20
 09:04:31 +03'00'

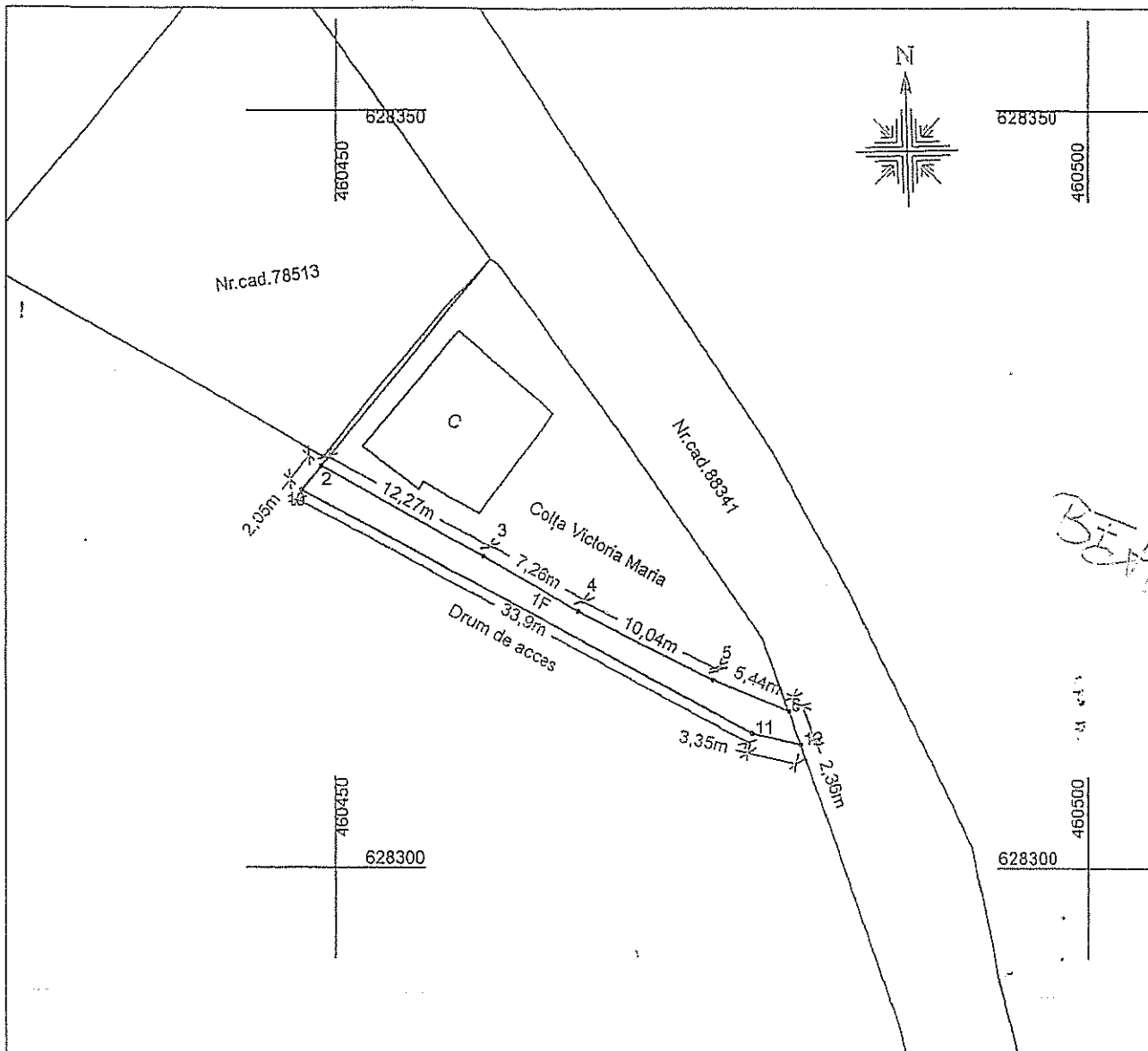
Stampila BCPI D 50197/11.09.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
96386	67	loc Bistrita, intravilan - jud. Bistrita-Nasaud

Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA
---------------------	-----	----------



A. Date referitoare la teren

NR.	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	67	Teren neimprejmuit
Total		67	Lot 2

Suprafata totala masurata a imobilului = 67 mp

Suprafata din act = 67 mp

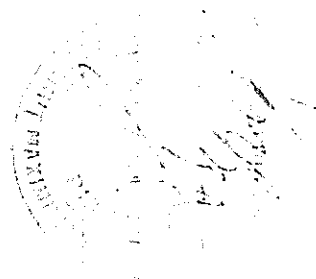
<p>Executanti: PAPP Szabolcs-Laszlo Seria RO-BN-F- nr. 0132</p> <p>Confirmarea executarii masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila autorizatului PAPP</p> <p>Data: Septembrie 2024</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirmarea introducerii imobilului la baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila autorizatului</p> <p>Flaviu-Adrian Lupan</p> <p>Data: 2024.09.20</p> <p>09:04:21 +03'00' Data:</p>
---	---

D 50197/11.09.2024

DRĂGUT MAXIMILIAN IULIS
- NOTAR PUBLIC -

Prezenta documentatie face parte integrala din actul de
parabole autentificat sub nr. 1880/2025

NOTAR PUBLIC

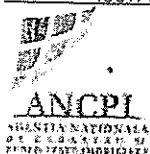


BEN



100191973914

Incheiere Nr. 42408 / 24-07-2025



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

Dosarul nr. 42408 / 24-07-2025

INCHEIERE Nr. 42408

Registrator: MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

Asistent: CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-MURESANU

Asupra cererii introduse de COLȚA VICTORIA-MARIA privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.1880/23-07-2025 emis de Dragut Maximilian Iulius;

tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta internă nr.2021083012/24-07-2025 în suma de 120

pentru serviciul având codul 222, 251P

Vazând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 13860, înscris în cartea funciara 61981 UAT Bistrița având proprietarii: COLȚA VICTORIA-MARIA în cota de 1/1 de sub B.1;
- Se înființează cartea funciara 96385 a imobilului cu numărul cadastral 96385 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61981 înscris în cartea funciara 61981; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 96385 UAT Bistrița;
- Se sistează cartea funciara 61981 a imobilului cu numărul cadastral 61981 / Bistrița ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
 - nr.cad.96385\cf.96385;
 - nr.cad.96386\cf.96386;asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 61981 UAT Bistrița;
- Se înființează cartea funciara 96386 a imobilului cu numărul cadastral 96386 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61981 înscris în cartea funciara 61981; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 96386 UAT Bistrița;

Prezenta se va comunica părților:

DRAGUT MAXIMILIAN IULIUS

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

01-08-2025

Registrator,

MARIA-ADRIANA MOLDOVAN

Asistent Registrator,

CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-MURESANU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele

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

Pagina 1 din 2

de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 96385 Bistrița

Nr. cerere	42408
Ziua	24
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191973914



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	96385	342	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
42408 / 24/07/2025		
Act Notarial nr. 1880, din 23/07/2025 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 96385 a imobilului cu numarul cadastral 96385 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61981 inscris in cartea funciara 61981;	A1
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) COLTA VICTORIA-MARIA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61981/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 11540 din 05/05/2009; (provenita din conversia CF 21003)		

C. Partea III. SARCINI .

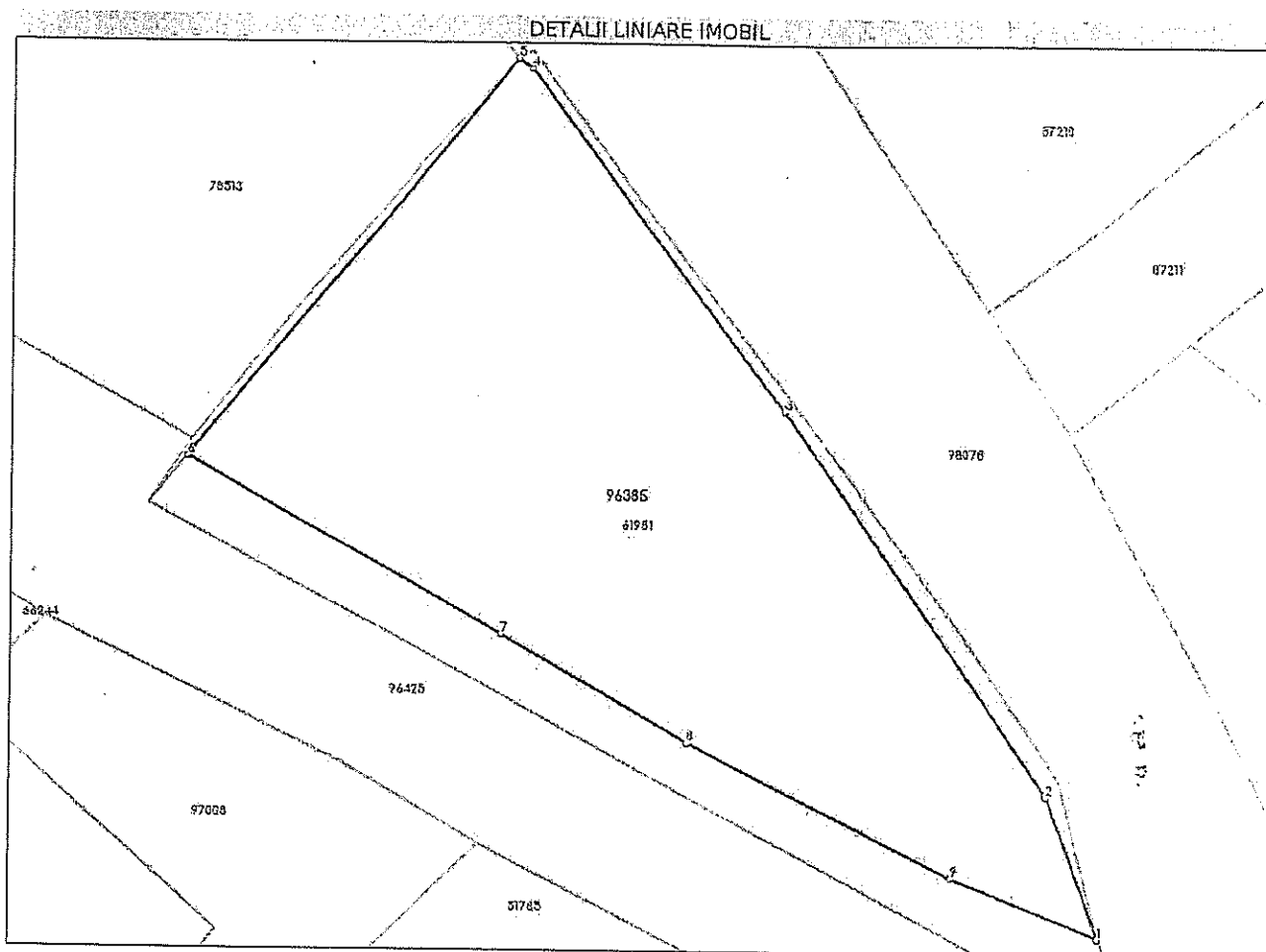
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96385	342	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	342	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	5.152
2	3	15.821
3	4	14.455
4	5	0.562
5	6	17.615
6	7	12.272

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.259
8	9	10.039
9	1	5.436

** 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 120 RON, -Chitanța internă nr.2021083012/24-07-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,

28-07-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-
MURESANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 96386 Bistrița

Nr. cerere	42408
Ziua	24
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191973914



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	96386	67	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
42408 / 24/07/2025		
Act Notarial nr. 1880, din 23/07/2025 emis de Dragut Maximilian Iulius;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 96386 a imobilului cu numarul cadastral 96386 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61981 inscris in cartea funciara 61981;	A1
Sentinta Civila nr. 4580 din 2008 emis de Judecatoria Bistrita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) COLTA VICTORIA-MARIA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61981/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 11540 din 05/05/2009; (provenita din conversia CF 21003)		

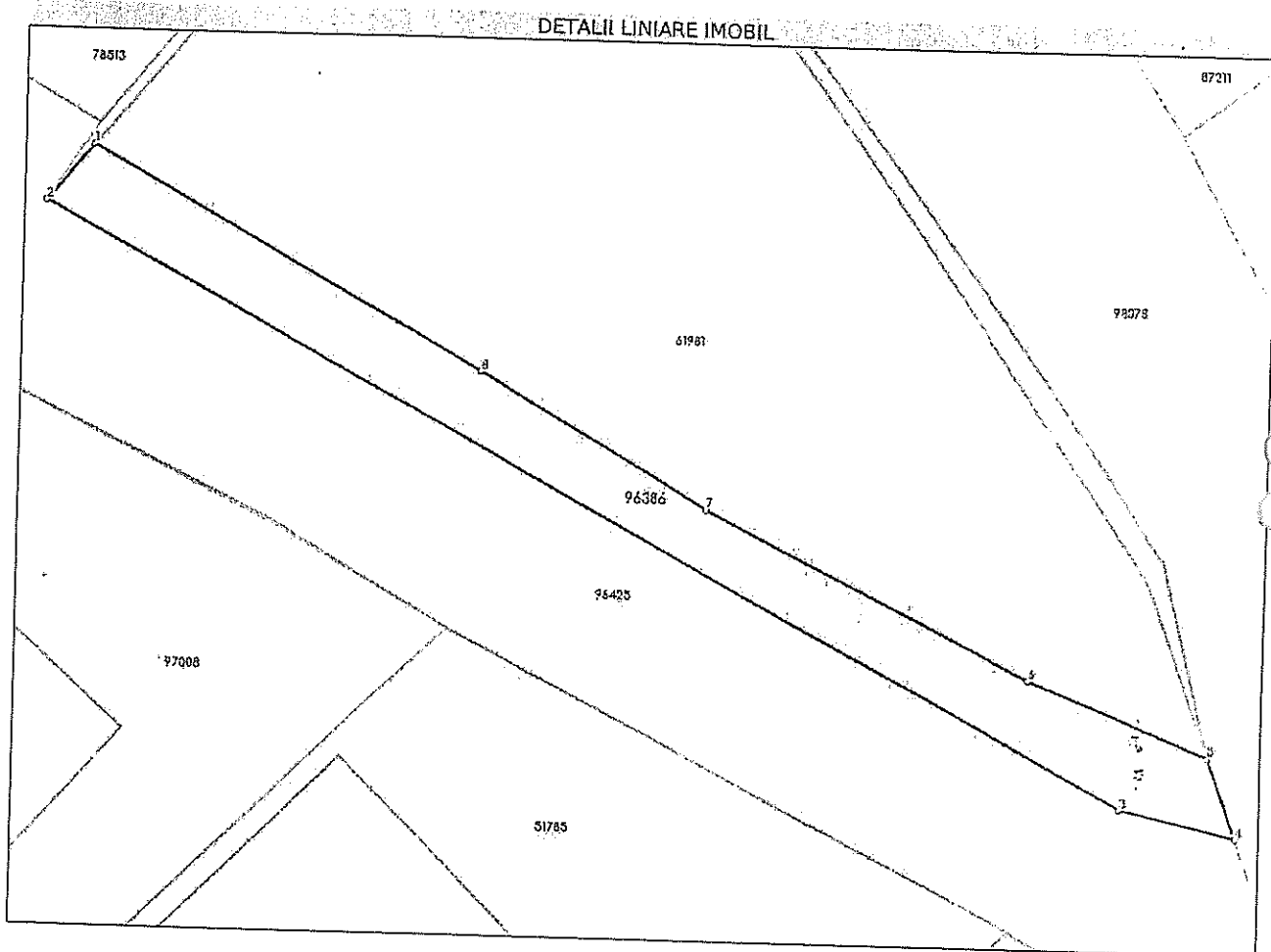
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96386	67	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	67	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.049
2	3	33.899
3	4	3.355
4	5	2.362
5	6	5.436
6	7	10.039

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.259
8	1	12.272

** 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 120 RON, -Chitanța internă nr.2021083012/24-07-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,

28-07-2025

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-
MURESANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Sediu: mun. Bistrița- Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, et. 1, ap.2, jud. BN

CIF: 29581262, Tel. 0740/686957, e-mail: iocristian2002@gmail.com

Legitimatie ANEVAR - 13363/2025

Nr. 55/17.10.2025

MUNICIPIULUI BISTRIȚA	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
INTRARE	
20. OCT. 2025	
Număr document	101432
Nr. file	

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**
- Direcția PATRIMONIU -

Ref.: înaintare raport de evaluare

În conformitate cu contractul nr. 104/L din 28.07.2025 și a comenzii nr. 95864/02.10.2025 privind realizarea unor servicii de evaluare, prin prezenta vă înaintez raportul de evaluare nr. **85/14.10.2025**, în 1 (unu) exemplar.

Factura fiscală reprezentând contravaloarea raportului va fi încărcată și transmisă prin intermediul portalului ANAF - Registrul RO e-Factura.

Vă mulțumesc,

Bistrița: 17.10.2025

IONESCU A. CRISTIAN DANIEL
Expert Evaluator



RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 17 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Anemonei, C.F. nr. 98079 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 07.10.2025

Ref. 85/14.10.2025

Data raportului: 14.10.2025

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

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 17 mp” situată în mun. Bistrița, str. Anemonei, C.F. nr. 98079 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 07.10.2025.

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 echitabilă** a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (**07.10.2025**), a fost estimată ca fiind:

880 EUR, echivalent 4.481 LEI

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Abordarea prin Piață – Comparații directe18

Evaluarea terenului prin alte metode.....21

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....22

ANEXE23

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 07.10.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.
Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 17 mp”, categoria de folosință drum. La momentul inspecției terenul este utilizat parțial ca drum de acces (str. Anemonei), respectiv este ocupat parțial de o construcție de tip gard, proprietar persoană fizică.	
	Proprietar/i	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, str. Anemonei, C.F. nr. 98079 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 07.10.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este **realizarea unui schimb de terenuri** cu proprietarul construcției de tip gard care afectează terenul subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii echitabile** a proprietății subiect.

Observații:

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca parte din drumul de acces la proprietățile din zonă, fiind parțial afectat de o construcție de tip gard, proprietar persoană fizică.

Ipoteze speciale:

- Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă 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), prin urmare va fi determinată valoarea echitabilă a terenului subiect;
- la determinarea valorii echitabile a proprietății subiect, nu va fi luată în considerare valoarea construcției de tip gard sau un eventual cost pentru demolarea acestuia, terenul va fi considerat liber de construcții.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 17 mp, categoria de folosință drum, dispus pe str. Anemonei.

Rezultatele evaluării

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

Abordare	Valoare €	Valoare Lei
- prin piață	52	263

Valoare fără T.V.A.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea echitabilă a proprietății, în vederea realizării unui schimb cu altă parcelă de teren aflat în proprietatea deținătorului gardului care afectează proprietatea subiect, în opinia noastră, la data evaluării 07.10.2025 a fost estimată ca fiind:

880 EUR (4.481 LEI)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului Lei/Euro) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **07.10.2025 este 1€ = 5.0916 LEI**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea echitabilă 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 07.10.2025.
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 2025.
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 D-na Alina Ionescu, telefon: 0740 152 503
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este **realizarea unui schimb de terenuri** cu proprietarul construcției de tip gard care afectează terenul subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii echitabile** a proprietății subiect.

Având în vedere forma parcelei de teren și a modului de utilizare a acesteia (drum de acces), precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă 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).

Tipul valorii

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

Baza evaluării

Valoarea echitabilă este definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

„Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare”.

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2025.

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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 17 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Anemonei, C.F. nr. 98079 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui terenuri cu suprafața de 17 mp, categoria de folosință drum, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 17 mp, nr. CAD 98079 în C.F. nr. 98079 Bistrița proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca parte din drumul de acces la proprietățile din zonă, fiind parțial afectat de o construcție de tip gard, proprietar persoană fizică.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 07.10.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 5.0916 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 07.10.2025, 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: 02.10.2025 – 08.10.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 07.10.2025
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

- 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 C.F. nr. 98079 Bistrița din 27.05.2025;
- o Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- o Certificat de urbanism nr. 715/16.04.2025

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.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

- 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

- o Având în vedere forma terenului și utilizarea curentă a acestuia, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă 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), prin urmare va fi determinată valoarea echitabilă a terenului subiect;
- o la determinarea valorii echitabile a proprietății subiect, nu va fi luată în considerare valoarea construcției de tip gard sau un eventual cost pentru demolarea acestuia, terenul 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 2025, 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 echitabilă 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, cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 17 mp.

Accesul se face din drum pietruit, str. Anemonei, stradă adiacentă la str. Freziei, distanța până la drum asfaltat fiind de aprox. 200 m.

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

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA.

La momentul evaluării terenul subiect este utilizat ca parte din drumul de acces la proprietățile din zonă, fiind parțial afectat de o construcție de tip gard, proprietar persoană fizică.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

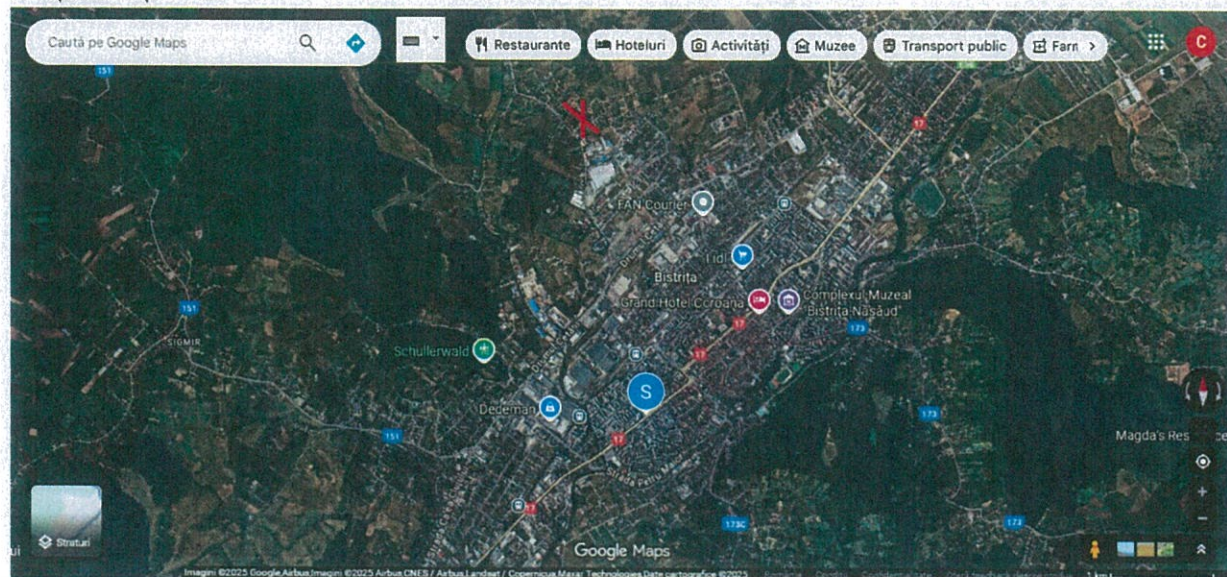
Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

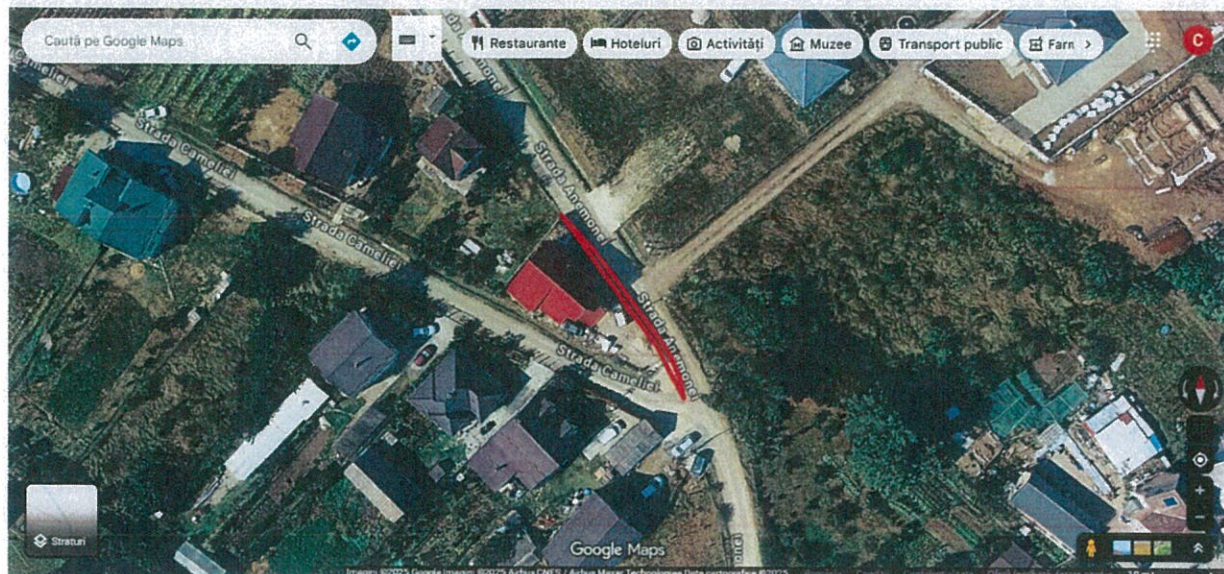
Terenul subiect este amplasat marginal, în zona Drumul Târpiului, pe str. Anemonei.

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

Zona este una preponderent rezidențială, compusă din locuințe rezidențiale individuale în regim de înălțime P și P+E.



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp



Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona Drumul Tăroiului, strada Anemonei, în partea de vest a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă care înainte de anul 1990 era una exclusiv agrară și industrială (erau în zonă livezi și un complex AVICOLA). După anul 1990 zona s-a dezvoltat atât pe segmentul rezidențial (au fost dificate construcții de tip casă cu teren și blocuri de apartamente) cât și pe segmentul industrial (hale de producție și prestări servicii – ex. Fabrica Leoni). Odată cu dezvoltarea rețelelor de utilități și a asfaltării drumului Tărpului, zona a devenit atractivă pentru dezvoltatori rezidențiali datorită prețurilor mai mici a terenurilor raportat la alte zone ale orașului.
Acces	Arterele principale: Drumul Județean DJ173B (coincide cu str. Tărpului)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

	Artere secundare: str. Freziei, str. Mușcatei, str. Anemonei Comentarii asupra accesului: acces din drum secundar pietruit (220 m până la asfalt), cu o bandă pe sensul de mers.
Mijloace de transport	Autobuze: locale, la aprox. 800 m
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): nu sunt Unități de învățământ: Liceul Logos la 1,2 km pr str. Busuiocului; Liceul Tehnologic Agricol la 1,1 km pe str. Drumul Târpiului 3. Unități medicale: Centrul de permanenta Bistrița la 1,2 km pe str. Busuiocului, farmacii în zona Subcetate la 1,1 km 4. Piață, unități comerciale: Supermarket Penny la 1,8 km pe str. Drumul Cetății; MERE Discounter la 1,8 km pe str. Târpiului 5. Bănci: în mun. Bistrița la aprox. 3 km 6. Instituții de cult: biserică la 1,4 km pe str. Busuiocului 7. Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri 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 a drum de acces.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă limitrofă a localității, dezvoltare mixtă rezidențială-industrială/comercială, amplasare bună, datorită accesului facil la municipiul Bistrița. Zona este una parțial dezvoltată (există terenuri libere ce pot fi dezvoltate în viitor).

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:

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA.

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), Târpiu (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 drum, situate în zona limitrofă a orașului, cu posibilitate de dezvoltare pentru drum. 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, dispuse în zona terenului subiect, este medie, pe piață existând asemenea proprietăți la vânzare oferite în general de cei care le-au cumpărat în anii 1990-2000 la preț mic sau le-au moștenit și vor să le vândă pentru profit sau pentru a face rost de bani.

În ultimii ani prețurile terenurilor în zonă au crescut, odată cu realizarea asfaltării drumului Târpiului, dezvoltarea unor ansambluri rezidențiale de tip bloc de locuințe și dezvoltării rețelelor de utilități. Acestea sunt în general terenuri libere care pot fi dezvoltate în scop rezidențial.

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.

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 foarte mici deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Pentru terenul intravilan de tip „drum de acces” cererea probabilă este foarte redusă, potențialii clienți putând fi eventuali proprietari de terenuri din zonă care nu au acces direct la un drum public. Întrucât la momentul efectuării parcelării s-a prevăzut și o parcelă cu destinația drum, la vânzarea terenurilor libere a fost transferată noilor proprietari și o cotă indiviză din drumul de acces, cererea pentru un asemenea teren o apreciem ca fiind extrem de scăzută. De altfel, pe piața imobiliară din municipiu nu am identificat la vânzare terenuri cu destinația drum care să se tranzacționeze independent de parcela pe care o deservesc.

Echilibrul pieței

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

Nivelul prețurilor

Prețurile solicitate pentru terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a municipiului Bistrița, sunt prezentate în tabelul următor:

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	711	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	65.0	58.5	0%	0%	59	43 - 59 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-711-mp-zona-leoni-IDEZo6
2	2,000	intravilan	c.e., apă la limită; canalizare, gaz la 30m	rezidențial	60.0	54.0	0%	5%	57		piața
3	500	intravilan	c.e., apă la limită; canalizare, gaz la 100m	rezidențial	55.0	49.5	0%	5%	52		https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-5-10-ari-teren-leoni-tarpiului-IDCW57
4	1,154	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	65.0	58.5	-5%	0%	56		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-centura-str-livezi-IDFbxy
5	1,416	intravilan	c.e., apă la limită; canalizare, gaz la 100m	rezidențial	45.9	41.3	5%	5%	45		https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-suprafata-de-1416-mpimpreimuitzona-16527566.html
6	1,000	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	65.0	58.5	-5%	0%	56		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1-5-ha-parcelabil-drumul-tarpiului-vizavi-de-leoni-IDExDJ
7	1,425	intravilan	c.e., apă, gaz și canalizare în zonă	rezidențial	40.0	36.0	5%	15%	43		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1425-mp-pretabil-casa-p-2e-zona-drumul-tarpiului-IDyUw5

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

Previziuni

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.

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 Abordări în evaluare SEV 103 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 echitabile 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 echitabilă – conform SEV 102 Tipuri ale valorii: „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

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

În conformitate cu tipul de valoare solicitat s-a aplicat doar **abordarea prin Comparația directă, respectiv Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă)** (Seminar ANEVAR D 70 – Evaluarea terenurilor. Metoda comparației directe) întrucât este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. 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

Pentru evaluarea terenului, cea mai bună metodă se consideră a fi metoda comparației directe, respectiv Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă), care are în vedere vânzările sau ofertele unor parcele de teren similare ca amplasament, deschidere la stradă, mărimea suprafeței, etc.. Analiza pieței terenurilor intravilane dispuse în zona proprietății subiect, arată că prețurile acestora sunt cuprinse între 43-59 Euro/mp. Acestea însă sunt terenuri libere care pot fi dezvoltate în mod liber. Informațiile culese de pe piață referitoare la terenuri din zonă, folosite pentru determinarea valorii proprietății subiect sunt prezentate în Anexe.

Pentru terenul în suprafață de 17 mp, categoria de folosință drum, cu lățimea de aprox. 0,5 m și lungimea de aprox. 35 m, grila de comparații este următoarea:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

GRILA COMPARATII TEREN					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	17	711	2,000	500	1,154
Element de comparatie Eur/mp		65.00	60.00	55.00	65.00
Pret cerut		46,215	120,000	27,500	75,010
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
Pret Cerut Eur/mp		% €	% €	% €	% €
tranzactie / oferta		65	60	55	65
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat pentru negociere		59	54	50	59
Ajustări specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		59	54	50	59
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		59	54	50	59
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		59	54	50	59
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		59	54	50	59
Conditii de piata	7-Oct-2025	7-Oct-2025	7-Oct-2025	7-Oct-2025	7-Oct-2025
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		59	54	50	59
Pret ajustat		59	54	50	59
Ajustări specifice proprietatii					
Localizare	str. Anemonei	similar, str. Freziel	inferior, Anemonei	similar, str. Drumul Târpiului	superior, str. Livezi
Ajustare		0%	0%	0%	-5%
Topografie	pantă ușoară	pantă ușoară	pantă ușoară	pantă ușoară	pantă ușoară
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Subtotal pret ajustat cantitativ		59	54	50	56
Suprafata teren	17	711	2,000	500	1,154
Comparabilitate		inferior -	inferior -	inferior -	inferior -
Acces	pietruit (220 m până la asfalt)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Forma /deschidere (m)	fâșie cu lățimea de aprox. 0.5 m și lungimea de aprox. 35 m	formă regulată	formă regulată	formă regulată	formă regulată
Comparabilitate		superior +	superior +	superior +	superior +
Utilitati	apă, curent electric, gaz metan, canalizare la limită	apă, curent electric, gaz metan, canalizare la limită	apă, curent electric la limită; gaz metan și canalizare la 20-30m	apă, curent electric la limită; gaz metan și canalizare la 100 m	apă, curent electric, gaz metan, canalizare la limită
Comparabilitate		similar	inferior -	inferior -	similar
Utilizare / Urbanism	neconstruibil	construibil	construibil	construibil	construibil
Comparabilitate		superior +	superior +	superior +	superior +
Comparabilitate totală		superioară	superioară	inferior	superioară

Proprietatea	Pret euro/mp	Comparabilitate totală
Comp. 1	59	superioară
Comp. 4	56	superioară
Comp. 2	54	superioară
Subiect	52	
Comp. 3	50	inferior

Curs BNR la data evaluarii	5.0916
Data	7-Oct-25

Valoarea echitabilă a proprietății subiect

S (mp): 17 mp	Euro	Lei
	880	4,481
	Euro/mp	Lei/mp
	52	263

În tabelul cu grila comparației directe, au fost făcute următoarele ajustări:

Tip tranzacție / ofertă:

- S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -10%, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (având în vedere creșterea dobânzilor la credite din ultimul an ce a dus la o scădere a cererii, proprietarii sunt dispuși să negocieze aprox. 10% din prețul solicitat în cazul unor oferte concrete de cumpărare).

Drept de proprietate:

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de finanțare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de vânzare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Condiții de piață:

- Nu au fost necesare ajustări.

Localizare:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 2 și 3, acestea fiind dispuse în aceeași zonă cu proprietatea subiect;
- S-a ajustat negativ cu 5% comparabila 4, care este dispusă în zonă dezvoltată decât cea a terenului subiect, zonă mai apropiată de centrul localității față de zona proprietății subiect.

Topografie:

- Nu au fost necesare ajustări.

Suprafață teren:

- Comparabilele sunt *inferioare*, având o dimensiune mai mare decât terenul subiect, suprafață de la care prețul unitar scade.

Acces:

- Accesul a fost considerat *similar* cu al terenului subiect pentru comparabile, întrucât se realizează din drum pietruit, la fel ca la terenul subiect.

Formă / deschidere:

- Terenul subiect are o formă neregulată, este foarte îngust, este neconstruibil, în timp ce comparabilele au forme normale, deschideri peste standardele minime, prin urmare au fost considerate *superioare*.

Utilități:

- Terenul subiect dispune de utilități complete la limita de proprietate, la fel ca și comparabilele 1 și 4, prin urmare acestea au fost considerate *similare*;
- Comparabilele 2 și 3 au fost considerate *inferioare* întrucât dispun de canalizare și gaz metan la 30m, respectiv 100 m nu la limita de proprietate precum terenul subiect.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Utilizare/urbanism:

- Comparabilele sunt *superioare*, fiind vorba de terenuri construibile în timp ce terenul subiect este neconstruibil.

Conform datelor de piață, terenul subiect se încadrează între comparabilele 3 și 3, prin urmare, valoarea echitabilă pentru un metru pătrat de teren în zona în care este amplasată proprietatea evaluată este estimat la 52 euro/mp. Astfel, valoarea echitabilă a terenului evaluat, determinată prin metoda comparației directe este:

880 EUR (4.481 LEI)

Valoare fără T.V.A.

(1 euro = 5.0916 lei la 07.10.2025)

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 Euro	Valoare Lei
1	Abordarea prin piață	880	4.481

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 43 - 59 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea echitabilă a terenului subiect a fost estimată la:

880 Euro (4.481 Lei)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extrase de carte funciară
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului
3. Certificat de urbanism
4. Fișa de inspecție
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

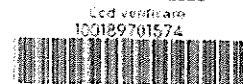


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98079 Bistrița

In. cerere 29173
Ziua 27
Luna 05
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bistrița Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrița, Str Anemonei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98079	17	Teren neimproșuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29173 / 27/05/2025	
Act Administrativ nr. 82, din 30/04/2025 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local:	
Se înființează cartea funciară 98079 a imobilului cu numărul cadastral	
B1 98079 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 88341 înscris în cartea funciară 88341;	A1
Act Administrativ nr. HCL 46, din 25/03/2021 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local, înscris Sub	
Semnatura Privata nr. 19, din 09/04/2021 emis de Sugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 31205, din	
13/04/2021 emis de Municipiul Bistrița;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 88341/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 23986 din 15/04/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

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

NU SUNT

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Carte Funciara Nr. 98079 Comuna/Draș/Municipiu: Bistrita

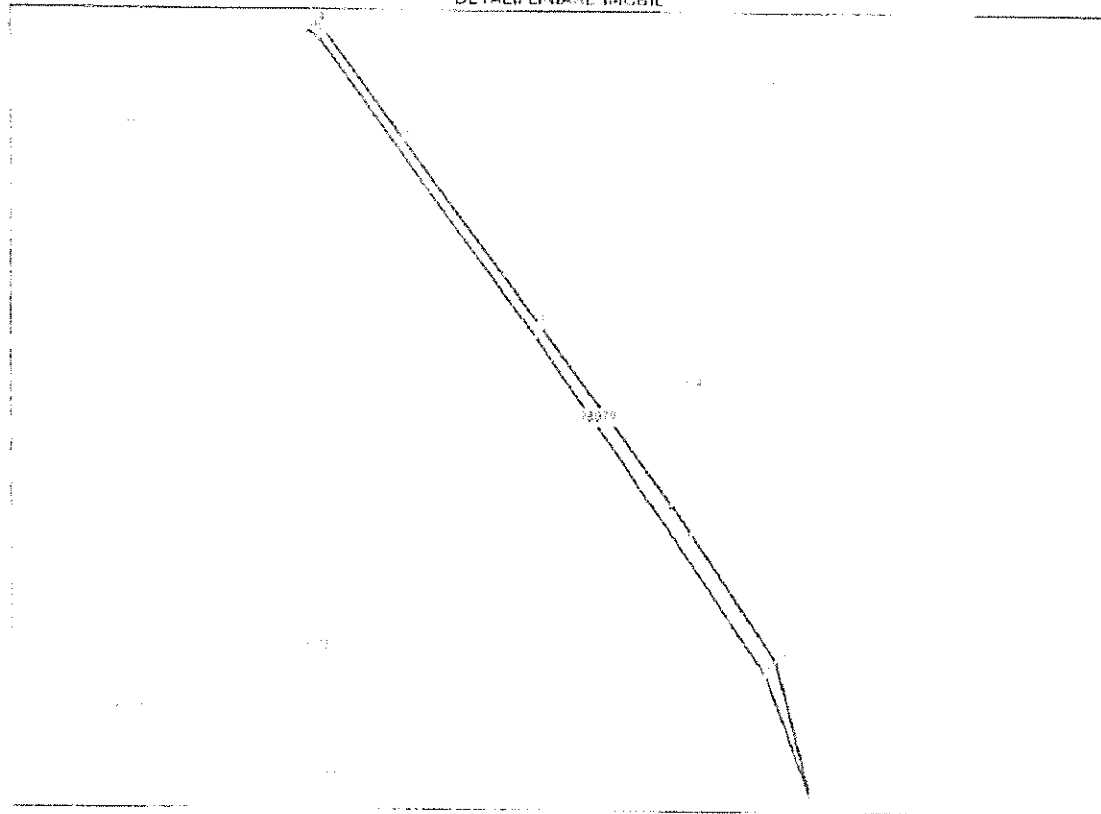
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
98079	17	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	terea vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	drum	DA	17				

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.669
2	3	8.882
3	4	5.674
4	5	0.536
5	6	0.552
6	7	14.455

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Carte Funciară Nr. 98079 Comuna/Draș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
7	8	15.821
8	9	5.151
9	10	5.568
10	11	5.948
11	1	1.351

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.251P.

Data soluționării,

03-06-2023

Asistent Registrator,

VICTORIA MARINEA HAROSA

Referent,

Data eliberării,

03-06-2023

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Notar Public înregistrat la

Ministerul Justiției, Județul Bistrita-Năsăud

841000, Str. 3

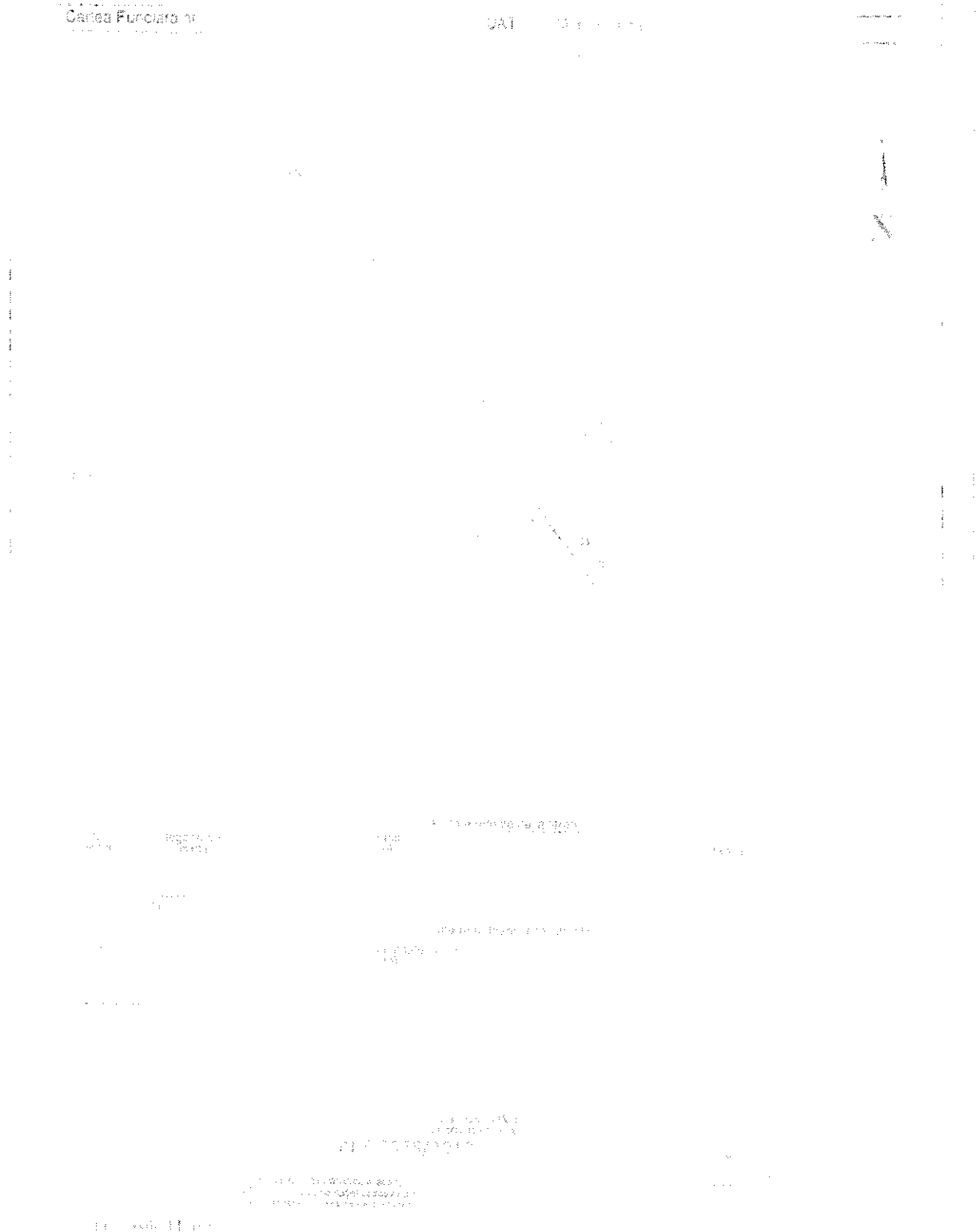
Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
99079		
Cartea Funciara nr.		UAT



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 36942 din 14.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1000 din

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - Dezmembrare în parte în 2 loturi

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, înregistrat la nr. 36942 din 14.04.2025.

Pentru imobilul teren situat în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Anemonei, [REDACTED] Cartea funciara nr. 88341 nr. cad/topo. 88341

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/184/207/2013/2018/2023 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 parțial în intravilanul municipiului Bistrița și parțial în extravilan, conform PUG aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184/2018 și HCL nr. 207/2023, drum cu suprafața de 5245mp- str. Anemonei, proprietatea municipiului Bistrița, conform CF nr. 88341.
- Terenul din extravilan se supune prevederilor Legii 18/1991 republicată art. 91, 92 și 93.
- Imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau are natura sa în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală teren drum cu suprafața de 5245mp- str. Anemonei.
- Destinație: conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 cu salubritate prelungită prin HCL nr. 184/2018, HCL nr. 207/2023, terenul din extravilan este situat în ULR 25-12 subzona transportului rutier și a amenajărilor aferente. Utilizarea este autorizată numai cu condiționări utilizări interzise - conform anexei la certificatul de urbanism.
- Zona A de impozitare - conform HCL nr. 144/2014.

Primarul, [REDACTED]

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația de Urbanism în vigoare P.U.G. a municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr 135/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr 134/2018 H.C.L. nr 207/2020

Dezmembrarea imobilului teren din cu suprafața de 5245mp - în 2 loturi Planșă de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de expert Ștefan Vasile Florin în urma dezmembrării rezultând două loturi:

lot 1 cu suprafața de 5226 mp

lot 2 cu suprafața de 19 mp

Pentru alte intervenții de la servitiu un nou certificat de urbanism

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară -Dezmembrare imobil în 2 loturi

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 în privința participarea publicului și accesului la justiție la Directiva 25/33/CEEE și la Directivei 96/61/CE - prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea competentă de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă -după caz- încadrarea și evaluarea proiectului investiției publice/private în alte proiecte ori supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 25/337/CEE - procedura de emisie a autorizației de mediu se bazează pe emiterea certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor privind procedura de emisie a autorizației de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește, în cazurile asigurate, consultări publice -pentru proiecte publice și private- și înmoldarea unui proiect de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în cadrul cu regulamente, legislație aplicabilă.

în aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la

autoritatea competentă pentru protecția mediului la cererea avizului de mediu și a încheierii de stabilire

conținând recomandările privind evaluarea impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

în vederea emiterii avizului de mediu și a încheierii de stabilire a impactului asupra mediului și a studiului de evaluare ambientală

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

☐ D.T.O.E

☐ DTAD

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

☒ 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 însoțire

☐ 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) - scutit/art.476/Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Hrisca Luciana Maria

ARHITECT SEF,
Bănuț Monica

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit/art.476/Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal; Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului cu o copie poștată după 30.03.2016.

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	07.10.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Anemonei, C.F. nr. 98079 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	marginală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 98079
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de CF
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum pietruit
Topografie	Pantă ușoară
Obs.	Teren amenajat cu pietriș, utilizat parțial ca drum de acces la proprietățile din zonă, parțial ocupat de o construcție tip gard de beton, proprietar persoană fizică.

Proprietatea evaluată



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 65 euro/mp

Teren intravilan în suprafață de 711 mp situat în Bistrița, zona Târpiului, str. Freziei, cu acces din drum pietruit (aprox. 200 m până la asfalt). Parcela are o formă aprox. dreptunghiulară cu o deschidere de 28,5 m, zonă rezidențială. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate; zonă liniștită, trafic scăzut. Terenul este ușor înclinat, dispus într-o zonă cotată similar cu zona terenului evaluat, preț solicitat 6500 euro/ar, negociabil.



Toate imaginile (12)

Teren 711 mp - Zona Leoni

6 500 € 9 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	711 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	28.0 x 25.39 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Doresti sa-ti construisti o casa pentru familia ta sau sa dezvolti un proiect imobiliar dar inca nu ai gasit terenul potrivit?
Bis imobiliare are solutia potrivita pentru tine...
Teren intravilan cu o suprafata de 711 mp, situat intr-o zona linistita in plina dezvoltare de Case si Vile, Zona Leoni Subcetate str, Fraziei

Utilitati: curent, gaz, apă, canalizare, sunt langa teren.

Pretabil pentru constructie case, duplexuri, spatii de productie, birouri, investitie

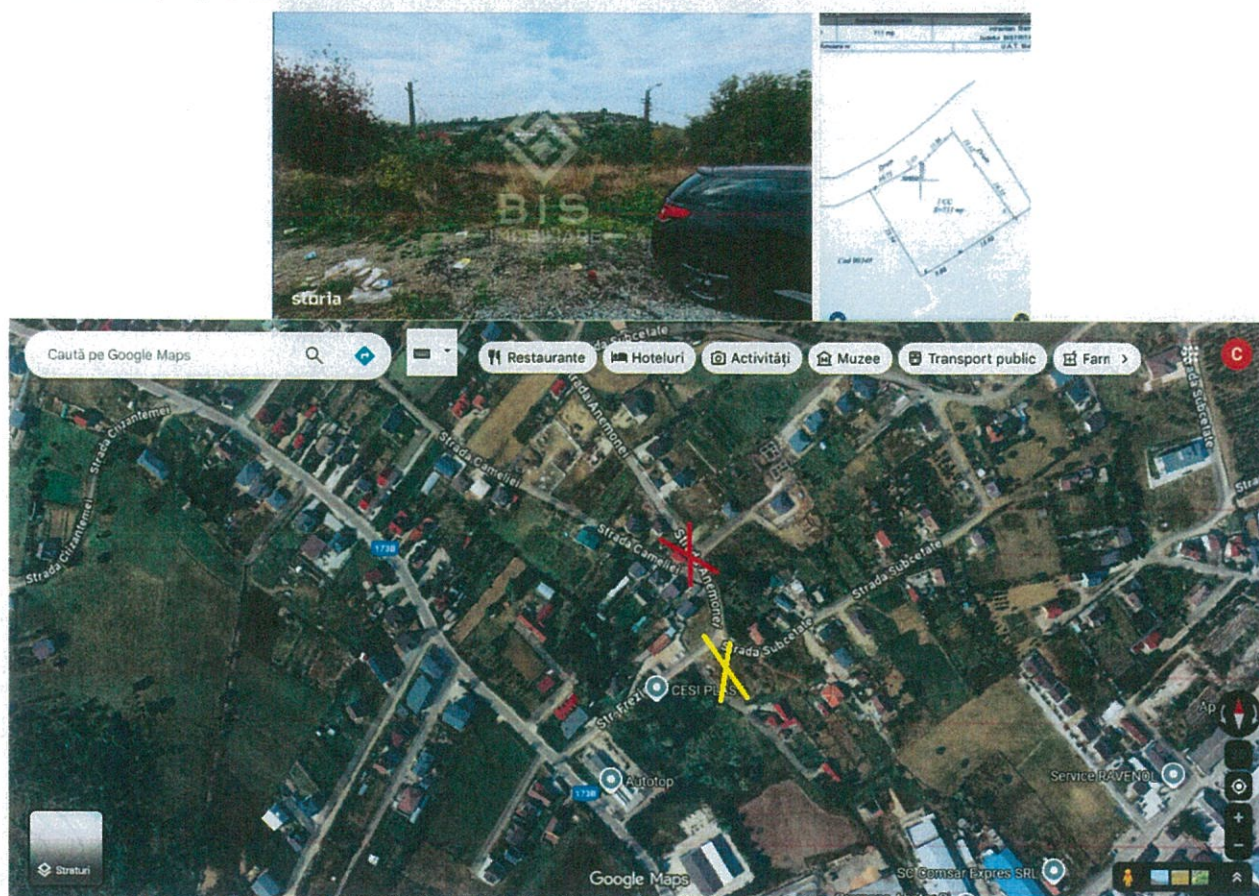
- zona linistita in plina dezvoltare
- terenul este plat
- imprejmuit total
- teren intravilan
- deschidere la drum principal.
- front stradal 28,5 m și lung de 25 m
- pretul pentru un ar de teren este de 6.500€
- acces auto

Situatia juridica:

- contract de vanzare - cumparare
- liber de sarcini
- la cere se poate inoi si Certificatul de Urbanism



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp



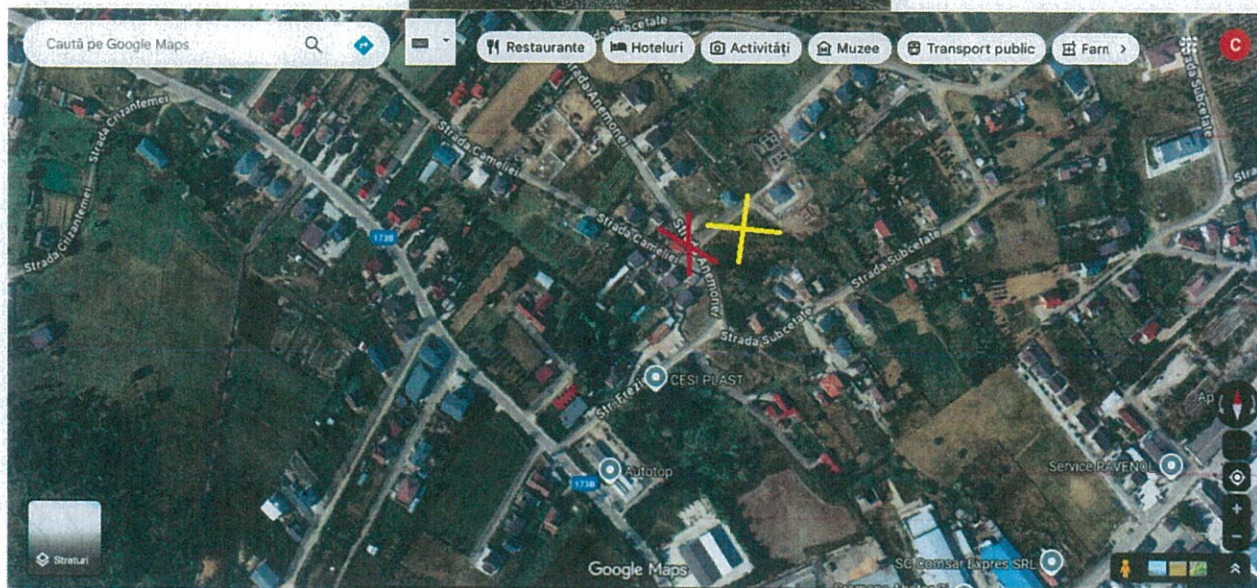
Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-711-mp-zona-leoni-IDEZo6>

Verificare comparabilă tel. 0712 289 881

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Comparabila 2: 60 euro/mp

Teren intravilan în suprafață de 2.000 mp situat în Bistrița, zona Târpiului, str. Anemonei, cu acces din drum pietruit (aprox. 230 m până la asfalt). Parcela are o formă aprox. dreptunghiulară cu o deschidere de 48 m, zonă rezidențială. Utilități: curent electric și apă la limita de proprietate; canalizare și gaz metan în apropiere (20-30 m); zonă liniștită, trafic scăzut. Terenul este ușor înclinat, dispus într-o zonă cotoată similar cu zona terenului evaluat, preț solicitat 6000 euro/ar, negociabil.



Sursa: [piață](#) Verificare comparabilă tel. 0746121020 (Sângerozan Daniel)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Comparabila 3: 55 euro/mp

Teren intravilan în suprafață de 500 mp (suprafață totală 2.000 mp) situat în Bistrița, zona Târpiului, str. Drumul Târpiului, cu acces din drum pietruit (aprox. 100 m până la asfalt). Parcela are o formă aprox. dreptunghiulară cu o deschidere de 20/25 m, zonă rezidențială. Utilități: curent electric și apă la limita de proprietate; canalizare și gaz metan în apropiere (100 m); zonă liniștită, trafic scăzut. Terenul este ușor înclinat, dispus într-o zonă cotată similar cu zona terenului evaluat, preț solicitat 5500 euro/ar, negociabil.



Parcele de 5,10 Ari teren Leoni Tarpiului !

Distribuie

2

Construct imobiliare

Construct imobiliare

0756517110

5 500 € 3 €/m²

Teren de vânzare

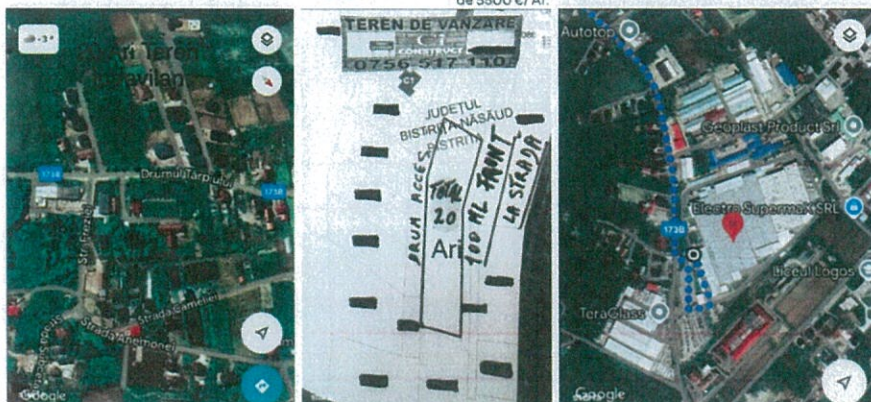
Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	100/20 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> nepavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă

Tip vânzător:

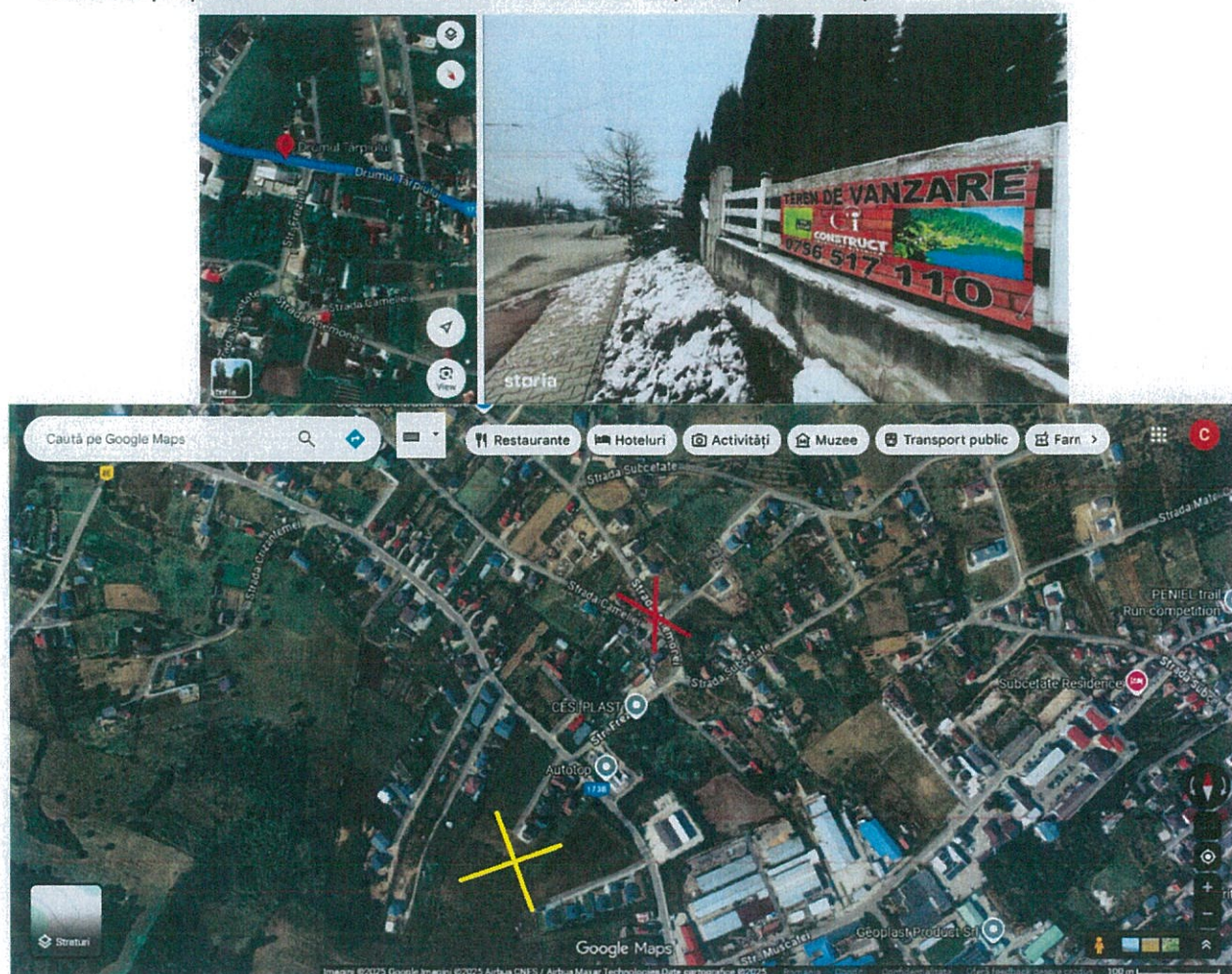
agenție

Descriere

De vânzare 20 Ari Teren intravilan zona Drumul Târpiului, situat la 200 m din drumul principal, la doar 5 minute de Leoni. Terenul dispune de 2 drumuri de acces, ambele având front la strada de 98 m, cu utilități lângă teren. Drum pietruit ușor înclinat cu lățime de 7/9 m. Poziție la soare cu priveliște spre oraș. Se poate parcela în loturi de 5 Ari, 25/20 m. Zona liniștită. Prețul este de 5500 €/Ar.



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

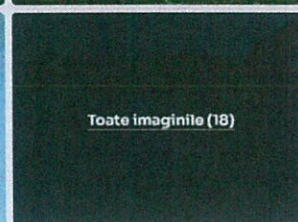
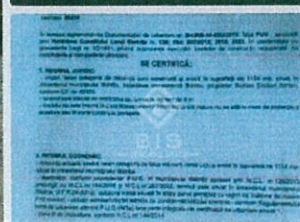


Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-5-10-ari-teren-leoni-tarpiului-IDCw57>
Verificare comparabilă tel. 0756517110 (agenție)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Comparabila 4: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății, str. Livezi, în suprafață de 1.154 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: ușor înclinat. Terenul are un front de 14 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 6.500 euro/ar, negociabil.



Teren Intravila Zona Centura - str. Livezi

6 300 € 5 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1150 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> apă curentă <input checked="" type="radio"/> gaz <input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Distribuie



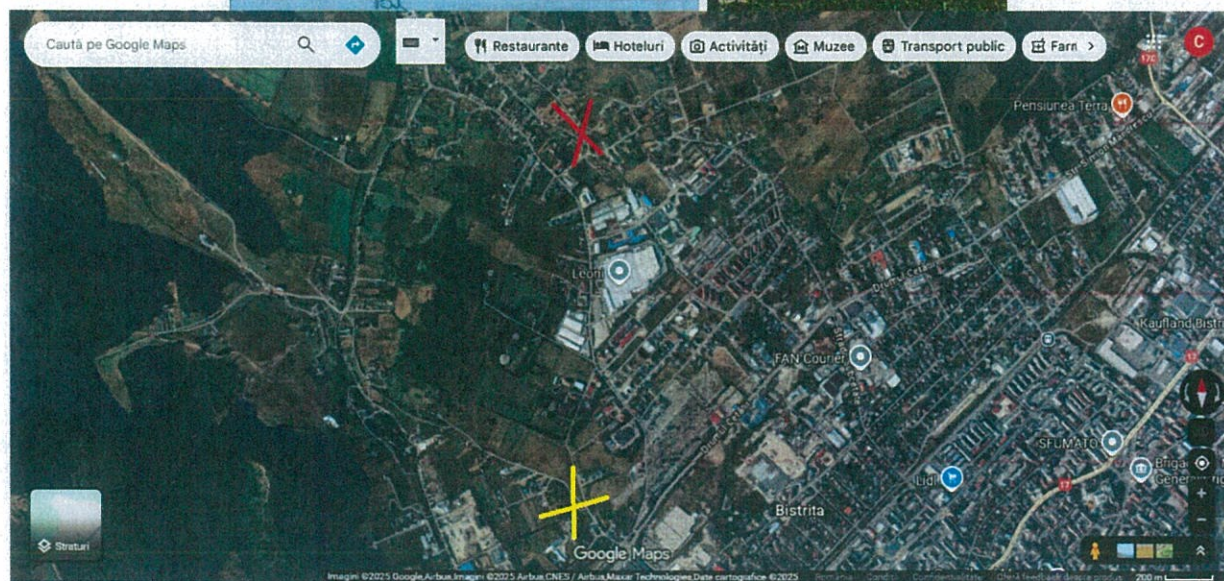
Ovidiu Pop
Bis Imobiliare
0712 289 881

Descriere

Oportunitate Unică! Teren Intravilan, Zonă Centrală - Livezi!
Căutați locul perfect pentru a vă construi casa de vis sau o investiție inteligentă pe termen lung? Nu căutați mai departe! Vă prezentăm un teren intravilan de excepție situat în Zona Centrală, pe strada Livezi.
Detalii Cheie
Localizare: Strada Livezi, Zona Centrală
Suprafață: 1154 mp
Preț: 6.500 € /ar (Total negociabil în funcție de modalitatea de plată)
Front Stradal: Generos de 14 metri pe 71 de metri adâncime.
Avantaje & Facilități
Ideal pentru Construcție: Forma terenului și localizarea excelentă îl fac perfect pentru dezvoltarea unei case rezidențiale sau a unui duplex.
Investiție Solidă: Datorită poziționării centrale, acest teren reprezintă o oportunitate rară de investiție cu potențial mare de creștere a valorii.
Utilități la Limită: Toate utilitățile esențiale sunt disponibile chiar lângă teren, facilitând demararea rapidă a proiectului:
Apă
Curent
Gaz
Modalități de Achiziție Flexibile
Achiziție Cash: Beneficiați de un proces rapid și simplificat.
Credit Imobiliar: Acceptăm și suntem pregătiți să asistăm tranzacția prin orice tip de credit imobiliar.
Nu ratați această șansă! Terenurile cu această suprafață și localizare centrală



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravila-zona-centura-str-livezi-IDFbsv>
Verificare comparabilă tel: 0712289881 (agenție)



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Alte oferte terenuri

Oferta 5: 45,8 euro/mp

Teren intravilan în suprafață de 1.416 mp situat în Bistrița, str. Valea Căstăilor (ROMBAT), cu acces din drum pietruit (aprox. 250 m până la asfalt). Parcela are o formă aprox. dreptunghiulară cu o deschidere de 28 m, zonă rezidențială. Utilități: curent electric, apă la limita de proprietate; gaz metan și canalizare în apropiere (100 m); zonă liniștită, trafic scăzut. Terenul este ușor înclinat, dispus într-o zonă cotoată inferior față de zona terenului evaluat, preț solicitat 64.900 euro, negociabil.



Toate imaginile (4)

Teren intravilan, 1416 mp, împrejmuit, zona Rombat

Distribuie

1



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

64 900 € 46 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1416 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	48 x 28 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> apă curentă <input checked="" type="radio"/> electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

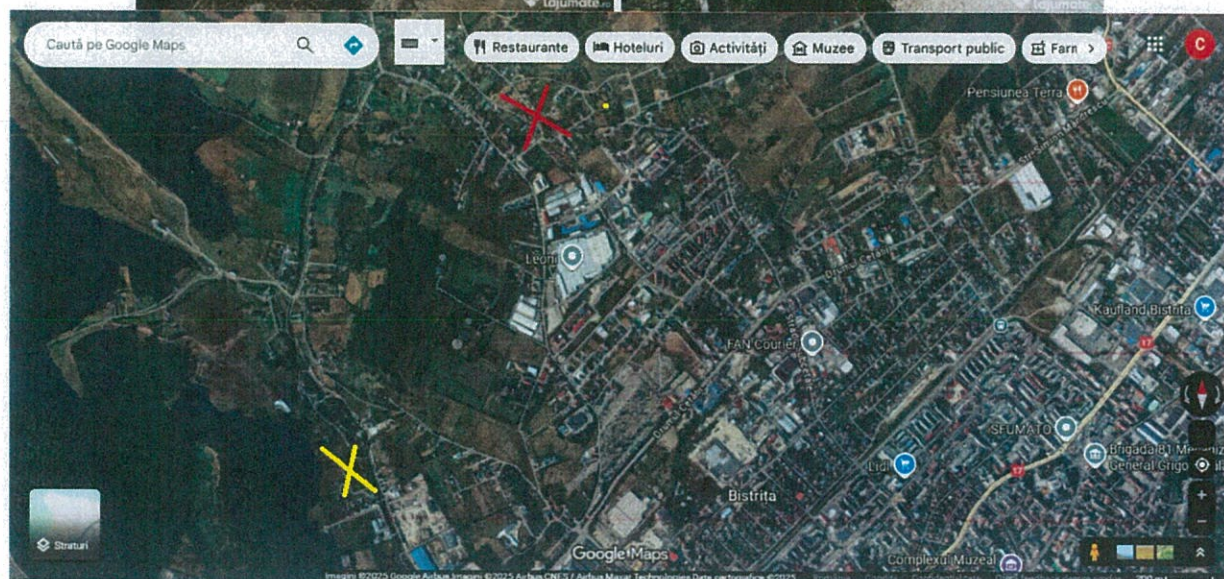
BLITZ va propune spre vânzare un teren intravilan, în suprafață de 1416 mp respectiv 14 ari situat în zona centuri, în proximitatea fabricii Rombat. Terenul este împrejmuit total, are 2 fronturi și utilitățile necesare se află chiar la front.

Pentru detalii suplimentare și vizionarea ofertei, nu ezitați să ne contactați!

Cod ofertă / ID BLITZ: P147121



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-suprafata-de-1416-mpimprejmuizona-16527566.html> Verificare comparabilă tel. 0763820859

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Oferta 6: 65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Leoni, str. Târpiului, în suprafață de 15.000 mp (se vând parcele de 500-3.000 mp). Accesul se realizează din drum pietruit (aprox. 130 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: pantă ușoară. Terenul are un front de 20 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 6.000 euro/ar.



Teren intravilan de 1,5 ha parcelabil Drmul Târpiului VIZAVI de Leoni

Distribuie

2



Virgil Cîrlejan

Cîrlejan Virgil

0744 600 117

6 500 € 10 €/m²

Teren de vânzare

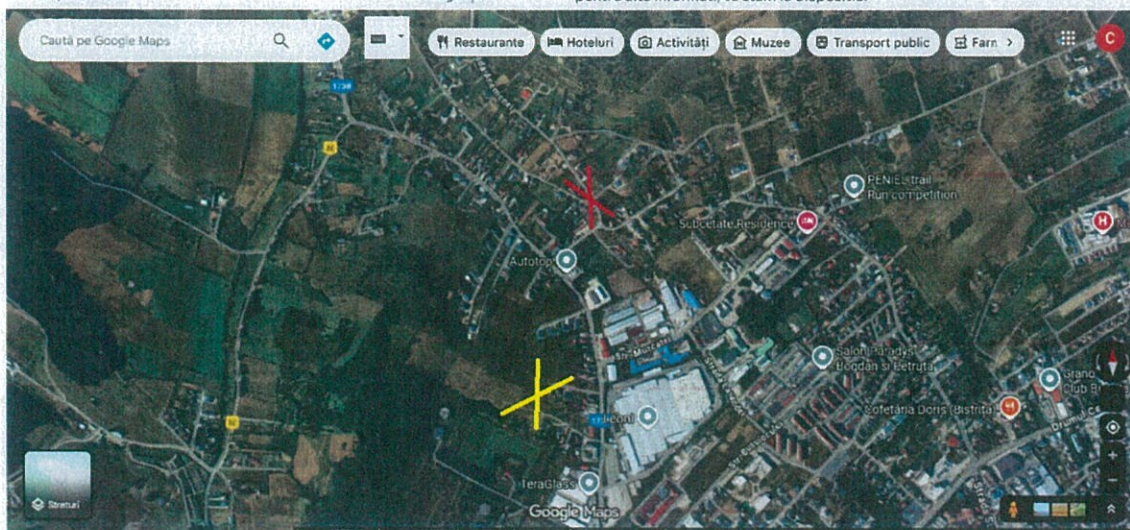
Suprafață utilă:	650 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	30 x 20 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> apă curentă <input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> canalizare <input checked="" type="radio"/> gaz

Descriere

Agentia Unica Imobiliare va propune spre vânzare teren intravilan de 1,5 ha parcelabil Drmul Târpiului VIZAVI de Leoni.

o Parcelele pot avea suprafața între 500 - 3000mp în funcție de necesități.
o Prețul este negociabil cu posibilitatea plății avans și 3-6 rate lunare.
o Utilitățile (apa, gaz, curent, canal) sunt aduse până la ultima construcție aflată chiar la limita terenului și amplasate pe drumul public.
o Terenul este potrivit pentru construcții de locuit precum și pentru construcții comerciale, conform certificatului de urbanism eliberat de Primăria Bistrița (zonă mixtă M, regim de înălțime P+4).
o Terenul are o înclinație ușoară și oferă o panoramă superbă asupra orașului și a împrejurimilor. Prețul de vânzare este de 65 euro/mp, negociabil.

Tip vânzător: agenție pentru alte informații, va stăm la dispoziție.

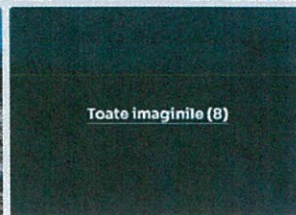
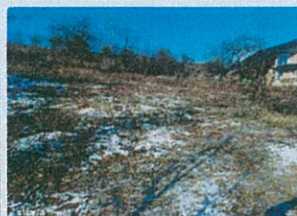
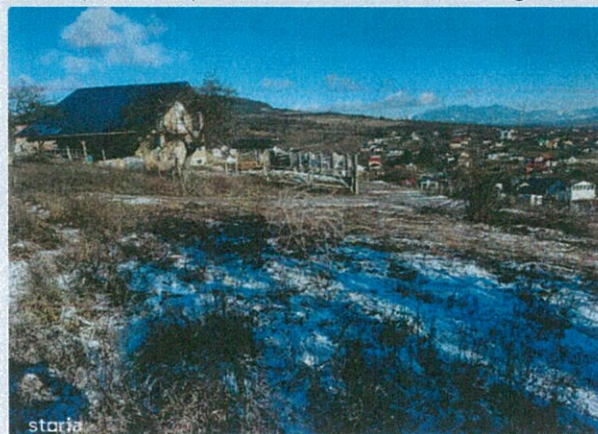


Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1-5-ha-parcelabil-drmul-tarpiului-vizavi-de-leoni-IDEzDJ>
Tel: 0744600117 (agenție)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp

Oferta 7: 40 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Tărpilui, în suprafață de 1.425 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (150 m până la asfalt). Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare în zonă. Topografie: pantă ușoară. Terenul are un front de 29 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 4.000 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 1425 mp-pretabil casa P+2E-Zona Drumul Tarpiului

Distribuie

1

57 000 € 40 €/m²

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Vlad Toma

Lionas Imobiliare

0745 642 044

Teren de vânzare

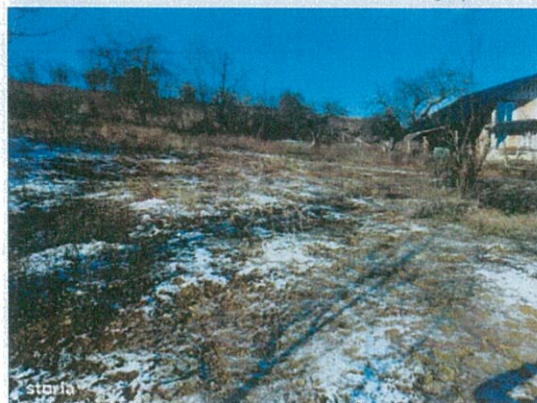
Suprafață utilă:	1425 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

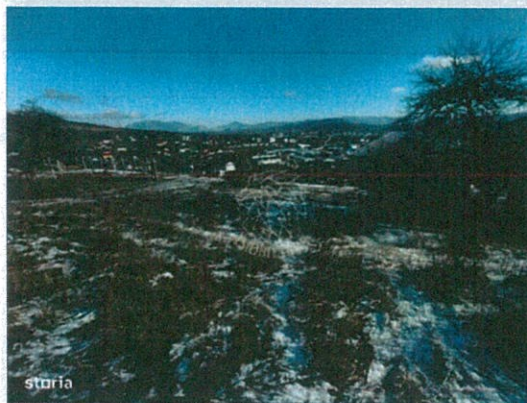
Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 1425 mp situat în Zona Drumul Tărpilui.

- zona în plină dezvoltare
- pretabil pentru construcție casa cu regim de înălțime P+2E
- zona liniștită, verde
- vedere panoramică
- tip teren: fanestă
- acces din strada
- front stradal: 29 m
- teren intravilan
- utilități în zonă

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, va stăm cu drag la dispoziție.
Vlad Toma [Contactează](#)



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 17 mp



Sursa: <https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1425-mp-pretabil-casa-p-2e-zona-drumul-tarpiului-IDyUw5> Tel: 0745642044 (agenție)

