

RAPORT DE EVALUARE

pentru

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ CONSTÂND DIN
TERENURI INTRAVILANE ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 23.488 MP, astfel:**

- Teren în suprafață de 4.321 mp, CAD 96993 în C.F. 96993 Bistrița
- Teren în suprafață de 4.190 mp, CAD 96994 în C.F. 96994 Bistrița
- Teren în suprafață de 5.100 mp, CAD 96995 în C.F. 96995 Bistrița
- Teren în suprafață de 4.673 mp, CAD 96996 în C.F. 96996 Bistrița
- Teren în suprafață de 5.204 mp, CAD 96997 în C.F. 96997 Bistrița

LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, localitatea Viișoara, nr. 157A-157B, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 14.08.2025

Ref. 78/14.08.2025

Data raportului: 18.08.2025

P.F.A. - IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29571262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740/686957, e-mail: iocristian2002@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând din „Terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp” situate în mun. Bistrița, localitatea Vișoara, nr. 157A-157B (CF 96993, CF 96994, CF 96995, CF 96996 și CF 96997 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 31.07.2025.

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

În opinia noastră, **Valoarea de piață** a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR/mp și LEI/mp la data evaluării (**14.08.2025**), a fost estimată ca fiind:

Nr. crt.	Carte Funciară	Nr. CAD	Suprafață (mp)	Valoare euro / mp	Valoare lei / mp
1	96993	96993	4,321	40	202.5
2	96994	96994	4,190	40	202.5
3	96995	96995	5,100	40	202.5
4	96996	96996	4,673	39	197.4
5	96997	96997	5,204	39	197.4

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE	2
Sinteza raportului	4
Certificare	6
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Utilizarea desemnată	7
Tipul valorii	7
Baza evaluării	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspekția proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	11
Descrierea raportului de evaluare	11
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	12
Utilități	14
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	14
Date privind impozitele și valorile de impozitare	14
CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI	15
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
Oferta competitivă	15
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței	16
Nivelul prețurilor	16
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	17
Abordări în evaluare	17
Estimarea valorii de piață a proprietății	17
Abordarea prin Piață – Comparații directe	17
Evaluarea terenului prin alte metode	33
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	34
ANEXE	35

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 14.08.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp”, categoria de folosință curți construcții, astfel: <ul style="list-style-type: none"> - Teren în suprafață de 4.321 mp, CAD 96993 în C.F. 96993 Bistrița - Teren în suprafață de 4.190 mp, CAD 96994 în C.F. 96994 Bistrița - Teren în suprafață de 5.100 mp, CAD 96995 în C.F. 96995 Bistrița - Teren în suprafață de 4.673 mp, CAD 96996 în C.F. 96996 Bistrița - Teren în suprafață de 5.204 mp, CAD 96997 în C.F. 96997 Bistrița La momentul inspecției terenurile nu sunt utilizate, fiind acoperite parțial cu ierburi și copaci.		
	Proprietar/i	MUNICIPIUL BISTRIȚA	
	Adresa proprietății	▪ mun. Bistrița, localitatea Vișoara, nr. 157A-157B (CF 96993, CF 96994, CF 96995, CF 96996 și CF 96997 Bistrița), Jud. Bistrița-Năsăud	

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 31.07.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

Scopul pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este **concesionarea terenurilor subiect către IMM-uri** în vederea dezvoltării unui „Parc de specializare inteligentă”, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății.

Observații:

-fără.

Ipoteze speciale:

- considerăm că informațiile prezentate în Certificat de urbanism nr. 1802 din 08.10.2024 eliberat pentru parcela inițială de teren (terenul din care au rezultat loturile de teren subiect), sunt valabile și pentru parcelele de teren rezultate în urma dezmembrării

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este formată dintr-un număr de 5 terenuri intravilane, provenite din dezmembrarea unui teren în suprafață inițială de 32.104 mp. Terenuri intravilane subiect au o suprafață totală de 23.488 mp, categoria de folosință curți construcții (conform înscrisurilor din Cărțile Funciare puse la dispoziție), fiind dispuse în mun. Bistrița, localitatea Vișoara, nr. 157A-157B (CF 96993, CF 96994, CF 96995, CF 96996 și CF 96997 Bistrița), Jud. Bistrița-Năsăud.

Rezultatele evaluării

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

Abordare	Suprafață teren în mp (nr. CAD)	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	4.321 (96993)	40	202,5
	4.190 (96994)	40	202,5
	5.100 (96995)	40	202,5
	4.673 (96996)	39	197,4
	5.204 (96997)	39	197,4

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, prezentată în preț/mp, în vederea stabilirii prețului de concesiune a terenurilor subiect, în opinia noastră, la data evaluării 14.08.2025 a fost estimată ca fiind:

Nr. crt.	Carte Funciară	Nr. CAD	Suprafață (mp)	Valoare euro / mp	Valoare lei / mp
1	96993	96993	4,321	40	202.5
2	96994	96994	4,190	40	202.5
3	96995	96995	5,100	40	202.5
4	96996	96996	4,673	39	197.4
5	96997	96997	5,204	39	197.4

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **14.08.2025 este 1€ = 5,0628 LEI**

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

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

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 31.07.2025.
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 oricăror alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact D-na Alina Ionescu, telefon: 0740 152 503
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Utilizarea desemnată

Scopul prezentei evaluări este **concesionarea terenurilor subiect către IMM-uri** în vederea dezvoltării unui „Parc de specializare inteligentă”.

Tipul valorii

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

Baza evaluării

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

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

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

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

Valoarea de piață se aplică proprietății considerată în întregime (teren, clădire) și orice diviziune în elemente parțiale va anula această evaluare (valorile separate nu pot fi utilizate în alte evaluări).

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp, formate din 5 parcele dispuse alăturat (provin din dezlipirea unui alt imobil), astfel:

- Teren în suprafață de 4.321 mp, CAD 96993 în C.F. 96993 Bistrița
- Teren în suprafață de 4.190 mp, CAD 96994 în C.F. 96994 Bistrița
- Teren în suprafață de 5.100 mp, CAD 96995 în C.F. 96995 Bistrița
- Teren în suprafață de 4.673 mp, CAD 96996 în C.F. 96996 Bistrița
- Teren în suprafață de 5.204 mp, CAD 96997 în C.F. 96997 Bistrița

Adresa proprietății: mun. Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui număr de 5 parcele de teren cu suprafață totală de 23.488 mp, categoria de folosință curți construcții, astfel:

- Teren în suprafață de 4.321 mp, CAD 96993 în C.F. 96993 Bistrița proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA
- Teren în suprafață de 4.190 mp, CAD 96994 în C.F. 96994 Bistrița proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA
- Teren în suprafață de 5.100 mp, CAD 96995 în C.F. 96995 Bistrița proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA
- Teren în suprafață de 4.673 mp, CAD 96996 în C.F. 96996 Bistrița proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA
- Teren în suprafață de 5.204 mp, CAD 96997 în C.F. 96997 Bistrița proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA

La momentul inspecției terenurile nu este utilizate, fiind acoperite cu ierburi și/sau copaci.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 14.08.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 5,0628 LEI.**

Inspecția proprietății imobiliare

Inspecția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 31.07.2025, în prezenta reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 31.07.2025 – 14.08.2025
- inspecția directă a proprietății imobiliare, din 31.07.2025
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

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

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

- Extras de Carte Funciară nr. 96993 Bistrița din 26.11.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 96994 Bistrița din 26.11.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 96995 Bistrița din 26.11.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 96996 Bistrița din 26.11.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 96997 Bistrița din 26.11.2024;
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilelor;
- Certificat de urbanism nr. 1802 din 08.10.2024.

Ipoteze

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- 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

- Suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte.
- Terenurile subiect vor fi considerate libere de construcții.
- Considerăm că informațiile prezentate în Certificat de urbanism nr. 1802 din 08.10.2024 eliberat pentru parcela inițială de teren (terenul din care au rezultat loturile de teren subiect), sunt valabile și pentru parcelele de teren rezultate în urma dezmembrării

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, respectandu-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic ANEVAR aferent îndeplinirii misiunii.

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

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

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

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

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

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

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect, precum și informații din piața imobiliară relevante pentru subiectul evaluării.

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

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

Proprietatea este de tip „Terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp”, proprietate formată din 5 parcele de teren rezultate din dezmembrarea unei parcele inițiale de 32.104 mp.

În conformitate cu certificatul de urbanism pus la dispoziție și anexat la prezentul raport (certificat de urbanism eliberat pentru terenul inițial), terenurile analizate sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea Vișoara, U.T.R. 19, parția M2 - subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri și parțial în V2 - subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat: amenajări sportive, baze de agrement, baze sportive. Conform acestor, înregistrări terenul subiect are un regim de înălțime P+4E, un procent maxim de ocupare a terenului $POT_{max}=50\%$ și un coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{max}=1,5$.

Accesul se face din drum asfaltat secundar, adiacent la drumul european E58 care străbate localitatea, prin trecere peste calea ferată.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client rezultă că, parcelele de teren care fac obiectul prezentului raport de evaluare se află în proprietatea:

- MUNICIPIUL BISTRIȚA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

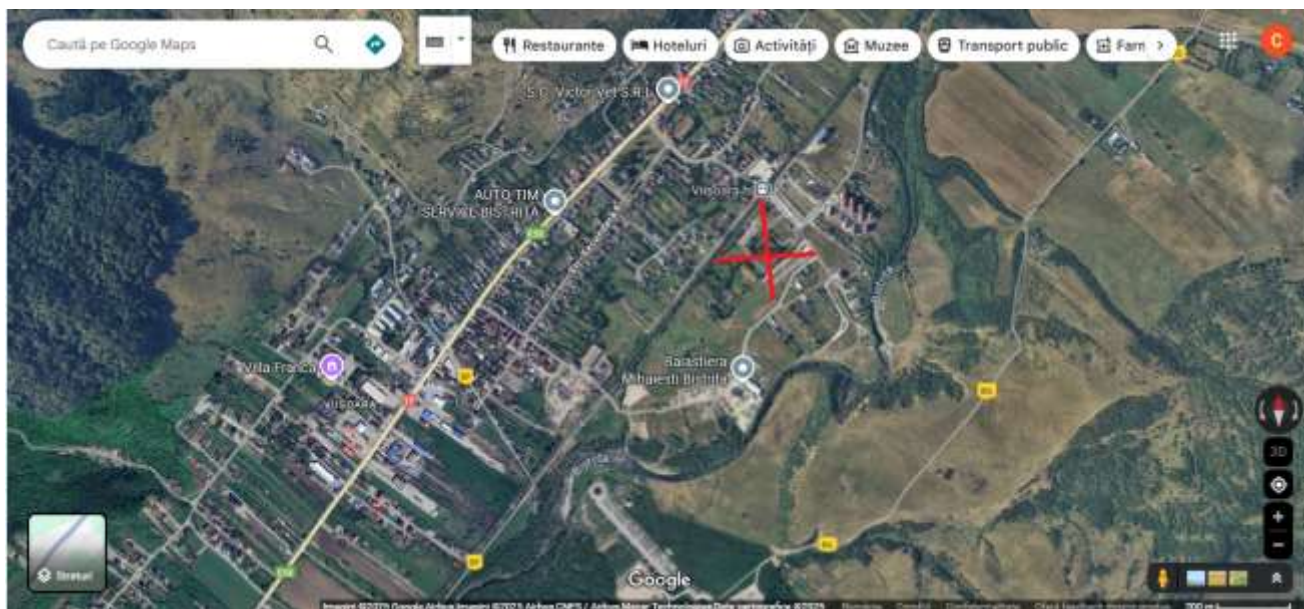
Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenurile subiect sunt amplasate marginal, în zona fostului Complex Heidenfeld din Vișoara, cu acces din str. Secundară asfaltată.

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

Zona este una mixtă, compusă din spații de producție/depozitare și proprietăți cu destinație rezidențială de tip casă cu teren sau blocuri de locuințe.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, localitatea Viișoara, în partea de nord-est a localității, fostul Complex Heidenfeld. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă mixtă, rezidențială și comercială, aici fiind amplasate în general construcții rezidențiale de tip casă cu teren, blocuri de locuințe, spații de producție și terenuri libere.</p> <p>Înainte de anul 2000 în zonă erau organizate târguri, iar după anul 2000 aici s-au ținut zilele municipiului Bistrița, târguri sau diferite expoziții (ex. expoziție canină).</p> <p>La momentul evaluării terenurile sunt dispuse în intravilanul localității, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau comercială.</p>
Acces	<p>Arterele principale: drumul european E58 care străbate localitatea, drum public asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers.</p> <p>Artere secundare: - str. fără nume, drum public asfaltat cu 1 bandă pe sensul de mers.</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>
Mijloace de transport	<p>Autobuze: la aprox. 250 m (transport local al mun. Bistrița)</p> <p>Tren: Halta CFR Viișoara la aprox. 50 m</p>
Servicii și facilități publice	<p>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie. Magazin de tip ABC la aprox. 650 m la drumul principal (blocurile ANL), supermarket Kaufland la aprox. 3500 m pe str. Independenței, Showroom auto Volkswagen la aprox. 2700 m pe str. Libertății, respectiv Toyota la 2200 m.</p> <p>Unități medicale: la distanță medie. Clinica Sanovil se găsește la aprox. 2100 m pe str. E58, farmacii se găsesc la aprox. 600 m pe str. E58.</p> <p>Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Școala gimnazială la aprox. 600 m în cadrul localității, licee și colegii tehnice în cadrul municipiului Bistrița.</p> <p>Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 500 m de proprietate pe str. E58.</p> <p>Instituții guvernamentale: în cadrul mun. Bistrița.</p> <p>Sedii de bănci: în cadrul mun. Bistrița</p>
Teren și contaminări	<p>Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenurilor, s-a considerat că acestea îndeplinesc toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri sau altui obiectiv.</p>

	Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenurilor și utilizarea curentă a acestuia, considerăm că utilizarea posibilă va fi în continuare rezidențială/comercială.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă marginală, dezvoltată parțial, amplasare bună/medie, trafic pietonal și auto scăzut, dotări și rețele edilitare complete în apropiere.

Utilități

Utilitățile disponibile sunt complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan în imediata apropiere (curentul electric, apa și canalizarea sunt deja pe amplasamente, gazul metan este în apropiere).

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

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

- MUNICIPIUL 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 E57 (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), Târbu (NV), Șieu-Măgheruș (SV), Mărișelu (S), Jelna (SE), Livezile (NE).

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, categoria de folosință Curți construcții, fâneată și arabil, situate în zona limitrofă a orașului, localitatea Viișoara, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială sau comercială, utilități complete. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Oferta competitivă

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

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

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

Analiza cererii

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

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenurile subiect cererea considerăm că este medie/scăzută, lucru determinat în special de dimensiunea parcelelor și amplasarea acestora. 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 scăzute deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

Cererea pentru terenuri intravilane este mai mare pentru terenuri de dimensiuni mici, 500-1.000 mp, solicitate în principal de persoanele fizice. Cererea pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 3.000-5.000 mp vine în general de la dezvoltatorii imobiliari care doresc să dezvolte ansambluri rezidențiale noi, sau care achiziționează parcele de dimensiuni mari în scopul lotizării acestora și vânzării ulterioare la un preț mărit.

Datorită creșterii nivelului prețurilor din ultimii ani, precum și valoarea încă ridicată a dobânzilor la credite, considerăm că cererea pentru un asemenea terenuri este scăzută, un eventual cumpărător fiind nevoit să imobilizeze o sumă considerabilă de bani pentru achiziționarea lor, însă având în vedere prețul tot mai ridicat al ansamblurilor rezidențiale și comerciale existente pe piață, unele persoane fizice sau juridice preferă să achiziționeze terenul și să construiască în regie proprie.

Echilibrul pieței

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

Nivelul prețurilor

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

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 15% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	1,500	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial/comercial	55.0	46.8	0%	0%	46.8	37.5 - 46.8 euro/mp	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-IDEsyf?_gl=1
2	3,400	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial/comercial	43.0	36.6	10%	0%	40.2		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-3400-mp-deschidere-la-dn17-viisoara-IDC0U7._gl=1
3	1,100	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial/comercial	51.8	44.0	0%	0%	44.0		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz173617tv
4	6,800	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial/comercial	49.0	41.6	-10%	0%	37.5		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148126tv
5	1,200	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial/comercial	54.0	45.9	-10%	0%	41.3		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148422tv
6	2,600	intravilan	c.e., apă la 100 m	rezidențial/comercial	37.0	31.5	10%	10%	37.7		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz174242tv
7	1,061	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la 100 m	rezidențial/comercial	45.0	38.3	0%	10%	42.1		https://www.olx.ro/d/oferta/plata-in-5-rate-teren-intravilan-12-loturi-dn17-zona-mixta-m1a-IDJAWAd.html

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

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în 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 de piață a proprietății

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

Valoarea de piață – conform SEV 102 Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

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

Abordarea prin Piață – Comparații directe

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În acest sens am inclus o serie de 4 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată (comparabilele sunt prezentate în anexe):

Evaluare proprietate imobiliară – 5 terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp

GRILA COMPARATII TEREN CF 96993										
Dimensiuni ale proprietatilor		Subiect teren	Comp. 1		Comp. 2		Comp. 3		Comp. 4	
			teren		teren		teren		teren	
Suprafata teren (mp)		4,321		1,500		3,400		1,100		6,800
Element de comparatie Eur/mp				55.00		43.00		51.82		48.97
Pret cerut			82,500		146,200		57,000		333,000	
Elemente de Comparatie			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
			%	€	%	€	%	€	%	€
Pret Cerut Eur/mp			55		43		52		49	
tranzactie / oferta			ofertă		ofertă		ofertă		ofertă	
Ajustare pentru negociere			-15%	-8	-15%	-6	-15%	-8	-15%	-7
Pret ajustat pentru negociere			47		37		44		42	
Corectii specifice tranzactiei										
Drept de proprietate transmis		Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			47		37		44		42	
Restrictii legale (aprox.)		POT max.=50%; CUT max.=1.5	Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			47		37		44		42	
Conditii de finantare		De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		37		44		42	
Conditii de vanzare		Indep.	Indep.		Indep.		Indep.		Indep.	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		37		44		42	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		37		44		42	
Conditii de piata		14-Aug-2025	14-Aug-2025		14-Aug-2025		14-Aug-2025		14-Aug-2025	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		37		44		42	
Pret ajustat pentru negociere			47		37		44		42	
Corectii specifice proprietatii										
Localizare		Mun. Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Best Oil, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona DN 17 (ieșirea spre Sărata), jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona RAR, jud. BN		intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Petrom, jud. BN	
Ajustare			0%	0.00	10%	3.66	0%	0.00	-10%	-4.16
			47		40		44		37	
Acces		drum asfaltat	drum pietruit (30 m până la drum pietruit)		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		40		44		37	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)		Bună	Buna		Buna		Buna		Buna	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		40		44		37	
Trafic in zona		trafic scăzut	trafic scăzut		trafic mediu		trafic mediu		trafic mediu	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		40		44		37	
Poluare / poluare fonica in zona		medie	medie		medie		medie		medie	
Ajustare			0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
			47		40		44		37	
Pret ajustat pentru negociere			46.75		40.21		44.05		37.46	
Caracteristici fizice										
Dimensiune (arie teren)		4321	1,500		3400		1100		6800	
Ajustare			-14%	-7	-5%	-2	-16%	-7	12%	5
Forma /deschidere		73.53 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1.27	47 ml, raport laturi 1/1.5		22 ml deschidere, raport laturi 1/7		16 ml, raport laturi 1/4.3		50 ml, raport laturi 1/2.7	
Ajustare			0%	0	5%	2	5%	2.2	0%	0
Inclinatie		plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Constructii neintabulate / demolabile		fara	fără		fara		fara		fara	
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Utilitati		curent electric, apă, canalizare la limita de proprietate; gaz metan în apropiere	similar		similar		similar		similar	
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Atractivitate pe piata		mică	mică		mică		mică		mică	
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat pentru negociere			40.16		40.36		39.15		42.11	

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi		fara chiriasi		fara chirias		fara chirias	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.16		40.36		39.15		42.11	
Utilizare / Urbanism	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.16		40.36		39.15		42.11	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara		fara		fara		fara	
	Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.16		40.36		39.15		42.11	
	Pret ajustat	40.16		40.36		39.15		42.11	
Ajustare totala netea absoluta (€)			-7		4		-5		0
Ajustare totala netea procentuala (%)			-14%		10%		-11%		1%
Ajustare totala bruta absoluta (€)			6.59		7.52		17.07		8.81
Ajustare totala bruta procentuala (%)			14.11%		20.57%		38.75%		21.16%
Numar corectii			1		3		2		2
Comparabila aleasa		1		40.16					
Valoarea propusa		€	40.00 / mp	@	4321 mp	=	€	172,840	875,054 lei
Curs BNR la data evaluarii			5.0628						
Data			14-Aug-25						

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

- **Cerere / Preț tranzacționare**
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -15%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare redusă în ultimii ani, proprietarii sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, prețurile de tranzacționare fiind în general cu 15% mai mici decât cele de ofertă).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilei 2, respectiv o ajustare negativă de 10% comparabilei 4, întrucât este dispusă în zonă cotată inferior, comparabila 2, respectiv superior comparabila 4, față de zona terenurilor subiect (zonă mai puțin dezvoltată comparabila 2, respectiv mai bine dezvoltată comparabila 4).
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit pe distanță foarte scurtă comparabila 1, respectiv drum asfaltat comparabilele 2, 3 și 4, la fel ca terenul subiect.

- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica in zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-200 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-au ajustat pozitiv cu 5% comparabilele 2 și 3, care au deschiderea inferioară terenurilor subiect.
- **Inclinatie**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Constructii neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de utilități similare terenului subiect.
- **Atractivitate pe piata**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii **comparabile 1** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate

Teren în suprafață de 4.321 mp (CF 96993)

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	40 euro/mp €
FĂRĂ T.V.A.	202,5 lei/mp
1 euro =	5.0628 lei

Evaluare proprietate imobiliară – 5 terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp

GRILA COMPARATII TEREN CF 96994						
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren	
Suprafata teren (mp)	4,190	1,500	3,400	1,100	6,800	
Element de comparatie Eur/mp		55.00	43.00	51.82	48.97	
Pret cerut		82,500	146,200	57,000	333,000	
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari	
		% €	% €	% €	% €	
Pret Cerut Eur/mp		55	43	52	49	
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	
Ajustare pentru negociere		-15% -8	-15% -6	-15% -8	-15% -7	
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42	
Corectii specifice tranzactiei						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Pret ajustat		47	37	44	42	
Restricții legale (aprox.)	POT max=50%; CUT max.=1.5	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Pret ajustat		47	37	44	42	
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	37	44	42	
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	37	44	42	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	37	44	42	
Conditii de piata	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	37	44	42	
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42	
Corectii specifice proprietatii						
Localizare	Mun. Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Best Oil, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona DN 17 (ieșirea spre Sărata), jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona RAR, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Petrom, jud. BN	
Ajustare		0% 0.00	10% 3.66	0% 0.00	-10% -4.16	
		47	40	44	37	
Acces	drum asfaltat	drum pietruit (30 m până la drum pietruit)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	40	44	37	
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Buna	Buna	Buna	Buna	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	40	44	37	
Trafic in zona	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	40	44	37	
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie	
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
		47	40	44	37	
Pret ajustat pentru negociere		46.75	40.21	44.05	37.46	
Caracteristici fizice						
Dimensiune (arie teren)	4190	1,500	3400	1100	6800	
Ajustare		-13% -6	-4% -2	-15% -7	13% 5	
Forma /deschidere	35.16 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/2.6	47 ml, raport laturi 1/1.5	22 ml deschidere, raport laturi 1/7	16 ml, raport laturi 1/4.3	50 ml, raport laturi 1/2.7	
Ajustare		0% 0	5% 2	5% 2.2	0% 0	
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Constructii neintabulate / demolabile	fara	fără	fara	fara	fara	
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Utilitati	curent electric, apă, canazaliare la limita de proprietate; gaz metan în apropiere	similar	similar	similar	similar	
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică	
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Pret ajustat pentru negociere		40.46	40.63	39.44	42.35	

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi		fara chiriasi		fara chirias		fara chirias	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.46		40.63		39.44		42.35	
Utilizare / Urbanism	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.46		40.63		39.44		42.35	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara		fara		fara		fara	
	Ajustare finisaje / suprafata desfasurata	0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		40.46		40.63		39.44		42.35	
	Pret ajustat	40.46		40.63		39.44		42.35	
	Ajustare totala netea absoluta (€)		-6		4		-5		1
	Ajustare totala netea procentuala (%)		-13%		11%		-10%		2%
	Ajustare totala bruta absoluta (€)		6.29		7.25		16.78		9.05
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		13.45%		19.85%		38.10%		21.75%
	Numar corectii		1		3		2		2
Comparabila aleasa									
		1							
		13.45%			40.46				
Valoarea propusa	€	40.00	/ mp	@	4190 mp	=	€	167,600	848,525 lei
Curs BNR la data evaluarii		5.0628							
Data		14-Aug-25							

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

- **Cerere / Preț tranzacționare**
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -15%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agențiilor imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare redusă în ultimii ani, proprietarii sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, prețurile de tranzacționare fiind în general cu 15% mai mici decât cele de ofertă).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilei 2, respectiv o ajustare negativă de 10% comparabilei 4, întrucât este dispusă în zonă cotate inferior, comparabila 2, respectiv superior comparabila 4, față de zona terenurilor subiect (zonă mai puțin dezvoltată comparabila 2, respectiv mai bine dezvoltată comparabila 4).
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit pe distanță foarte scurtă comparabila 1, respectiv drum asfaltat comparabilele 2, 3 și 4, la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**

- Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-200 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-au ajustat pozitiv cu 5% comparabilele 2 și 3, care au deschiderea inferioară terenurilor subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Construcții neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de utilități similare terenului subiect.
- **Atractivitate pe piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

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

Teren în suprafață de 4.190 mp (CF 96994)

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	40 euro/mp €
FĂRĂ T.V.A.	202,5 lei/mp

1 euro = 5.0628 lei

GRILA COMPARATII TEREN CF 96995							
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren		
Suprafata teren (mp)	5,100	1,500	3,400	1,100	6,800		
Element de comparatie Eur/mp		55.00	43.00	51.82	48.97		
Pret cerut		82,500	146,200	57,000	333,000		
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari		
		% €	% €	% €	% €		
Pret Cerut Eur/mp		55	43	52	49		
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă		
Ajustare pentru negociere		-15% -8	-15% -6	-15% -8	-15% -7		
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42		
Corectii specifice tranzactiei							
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
Pret ajustat		47	37	44	42		
Restricții legale (aprox.)	POT max=50%; CUT max.=1.5	Similar	Similar	Similar	Similar		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
Pret ajustat		47	37	44	42		
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	37	44	42		
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	37	44	42		
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	37	44	42		
Conditii de piata	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	37	44	42		
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42		
Corectii specifice proprietatii							
Localizare	Mun. Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Best Oil, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona DN 17 (ieșirea spre Sărata), jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona RAR, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Petrom, jud. BN		
Ajustare		0% 0.00	10% 3.66	0% 0.00	-10% -4.16		
		47	40	44	37		
Acces	drum asfaltat	drum pietruit (30 m până la drum pietruit)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	40	44	37		
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Buna	Buna	Buna	Buna		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	40	44	37		
Trafic in zona	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	40	44	37		
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie		
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00		
		47	40	44	37		
Pret ajustat pentru negociere		46.75	40.21	44.05	37.46		
Caracteristici fizice							
Dimensiune (arie teren)	5100	1,500	3400	1100	6800		
Ajustare		-14% -7	-9% -3	-20% -9	7% 3		
Forma /deschidere	56.92 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/1.6	47 ml, raport laturi 1/1.5	22 ml deschidere, raport laturi 1/7	16 ml, raport laturi 1/4.3	50 ml, raport laturi 1/2.7		
Ajustare		0% 0	5% 2	5% 2.2	0% 0		
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan		
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0		
Constructii neintabulate / demolabile	fara	fără	fara	fara	fara		
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0		
Utilitati	curent electric, apă, canazaliare la limita de proprietate; gaz metan în apropiere	similar	similar	similar	similar		
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0		
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică		
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0		
Pret ajustat pentru negociere		40.02	38.80	37.44	40.01		

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chirias	fara chirias				
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0				
		40.02	38.80	37.44	40.01				
Utilizare / Urbanism	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial				
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0				
		40.02	38.80	37.44	40.01				
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara	fara	fara	fara				
Ajustare finisaje / suprafața desfasurata		0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp	0 E/mp				
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0				
		40.02	38.80	37.44	40.01				
Pret ajustat		40.02	38.80	37.44	40.01				
Ajustare totala netea absoluta (€)			-7	2	-7				-2
Ajustare totala netea procentuala (%)		-14%	6%	-15%	-4%				
Ajustare totala bruta absoluta (€)		6.73	9.08	18.78	6.71				
Ajustare totala bruta procentuala (%)		14.40%	24.85%	42.65%	16.12%				
Numar corecții		1	3	2	2				
Comparabila aleasa	1								
	14.40%		40.02						
Valoarea propusa	€ 40.00 / mp @		5100 mp	= €	204,000		1,032,811 lei		
Curs BNR la data evaluarii	5.0628								
Data	14-Aug-25								

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

- **Cerere / Preț tranzacționare**
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -15%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agențiilor imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare redusă în ultimii ani, proprietarii sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, prețurile de tranzacționare fiind în general cu 15% mai mici decât cele de ofertă).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilei 2, respectiv o ajustare negativă de 10% comparabilei 4, întrucât este dispusă în zonă cotate inferior, comparabila 2, respectiv superior comparabila 4, față de zona terenurilor subiect (zonă mai puțin dezvoltată comparabila 2, respectiv mai bine dezvoltată comparabila 4).
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit pe distanță foarte scurtă comparabila 1, respectiv drum asfaltat comparabilele 2, 3 și 4, la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**

- Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-200 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 4, acestea au o deschidere și un raport al laturilor similară terenului subiect;
 - S-au ajustat pozitiv cu 5% comparabilele 2 și 3, care au deschiderea inferioară terenurilor subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Construcții neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de utilități similare terenului subiect.
- **Atractivitate pe piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

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

Teren în suprafață de 5.100 mp (CF 96995)

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	40 euro/mp €
FĂRĂ T.V.A.	202,5 lei/mp

1 euro = 5.0628 lei

Evaluare proprietate imobiliară – 5 terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp

GRILA COMPARATII TEREN CF 96996																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.84		37.65		36.18		40.51	
Utilizare / Urbanism	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.84		37.65		36.18		40.51	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare finisaje / suprafața desfasurata		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.84		37.65		36.18		40.51	
Pret ajustat		38.84		37.65		36.18		40.51	
Ajustare totala netea absoluta (€)			-8		1		-8		-1
Ajustare totala netea procentuala (%)			-17%		3%		-18%		-3%
Ajustare totala bruta absoluta (€)			7.91		6.21		15.64		9.08
Ajustare totala bruta procentuala (%)			16.92%		17.00%		35.51%		21.82%
Numar corectii			2		2		1		3
Comparabila aleasa	1								
	16.92%			38.84					
Valoarea propusa	€	39.00	/ mp	@	4673 mp	=	€	182,247	922,680 lei
Curs BNR la data evaluarii		5.0628							
Data		14-Aug-25							

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

- **Cerere / Preț tranzacționare**
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -15%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare redusă în ultimii ani, proprietarii sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, prețurile de tranzacționare fiind în general cu 15% mai mici decât cele de ofertă).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finantare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vanzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumparare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilei 2, respectiv o ajustare negativă de 10% comparabilei 4, întrucât este dispusă în zonă cotată inferior, comparabila 2, respectiv superior comparabila 4, față de zona terenurilor subiect (zonă mai puțin dezvoltată comparabila 2, respectiv mai bine dezvoltată comparabila 4).
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit pe distanță foarte scurtă comparabila 1, respectiv drum asfaltat comparabilele 2, 3 și 4, la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**

- Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-200 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - S-au ajustat negativ cu 3% comparabilele 1 și 4, care au deschiderea similară terenurilor subiect însă o formă dreptunghiulară, spre deosebire de forma în L a terenului subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2 și 3, acestea au o deschidere inferioară terenului subiect, fapt însă compensat de forma regulată a acestora (dreptunghiulară), spre deosebire de forma în L a terenului subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Construcții neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de utilități similare terenului subiect.
- **Atractivitate pe piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

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

Teren în suprafață de 4.673 mp (CF 96996)

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	39 euro/mp €
FĂRĂ T.V.A.	197,4 lei/mp

1 euro = 5.0628 lei

Evaluare proprietate imobiliară – 5 terenuri intravilane în suprafață totală de 23.488 mp

GRILA COMPARATII TEREN CF 96997					
Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect teren	Comp. 1 teren	Comp. 2 teren	Comp. 3 teren	Comp. 4 teren
Suprafata teren (mp)	5,204	1,500	3,400	1,100	6,800
Element de comparatie Eur/mp		55.00	43.00	51.82	48.97
Pret cerut		82,500	146,200	57,000	333,000
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
		% €	% €	% €	% €
Pret Cerut Eur/mp		55	43	52	49
tranzactie / oferta		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru negociere		-15% -8	-15% -6	-15% -8	-15% -7
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Pret ajustat		47	37	44	42
Restricții legale (aprox.)	POT max=50%; CUT max.=1.5	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
Pret ajustat		47	37	44	42
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	37	44	42
Conditii de vanzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	37	44	42
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	37	44	42
Conditii de piata	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025	14-Aug-2025
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	37	44	42
Pret ajustat pentru negociere		47	37	44	42
Corectii specifice proprietatii					
Localizare	Mun. Bistrița, loc. Vișoara, nr. 157A-157B, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Best Oil, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona DN 17 (ieșirea spre Sărata), jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona RAR, jud. BN	intravilan Mun. Bistrița, loc. Vișoara, zona Petrom, jud. BN
Ajustare		0% 0.00	10% 3.66	0% 0.00	-10% -4.16
		47	40	44	37
Acces	drum asfaltat	drum pietruit (30 m până la drum pietruit)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	40	44	37
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	40	44	37
Trafic in zona	trafic scăzut	trafic scăzut	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	40	44	37
Poluare / poluare fonica in zona	medie	medie	medie	medie	medie
Ajustare		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00
		47	40	44	37
Pret ajustat pentru negociere		46.75	40.21	44.05	37.46
Caracteristici fizice					
Dimensiune (arie teren)	5204	1,500	3400	1100	6800
Ajustare		-15% -7	-9% -4	-21% -9	6% 2
Forma /deschidere	34.07 ml deschidere, raport laturi aprox. 1/3.18	47 ml, raport laturi 1/1.5	22 ml deschidere, raport laturi 1/7	16 ml, raport laturi 1/4.3	50 ml, raport laturi 1/2.7
Ajustare		-3% -1	0% 0	0% 0.0	-3% -1
Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Constructii neintabulate / demolabile	fara	fără	fara	fara	fara
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Utilitati	curent electric, apă, canazaliare la limita de proprietate; gaz metan în apropiere	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Atractivitate pe piata	mică	mică	mică	mică	mică
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat pentru negociere		38.65	36.58	35.01	38.92

Caracteristici economice									
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fara chiriasi	fara chiriasi		fara chiriasi		fara chirias		fara chirias	
	Ajustare	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.65		36.58		35.01		38.92	
Utilizare / Urbanism	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.65		36.58		35.01		38.92	
Componente non-imobiliare (vad comercial)	fără	fara		fara		fara		fara	
Ajustare finisaje / suprafata desfasurata		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp		0 E/mp	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
		38.65		36.58		35.01		38.92	
Pret ajustat		38.65		36.58		35.01		38.92	
Ajustare totala netea absoluta (€)			-8		0		-9		-3
Ajustare totala netea procentuala (%)		-17%		0%		-21%		-7%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)			8.10		7.28		16.81		7.49
Ajustare totala bruta procentuala (%)		17.32%		19.92%		38.17%		18.00%	
Numar corectii		2		2		1		3	
Comparabila aleasa	1								
	17.32%	38.65							
Valoarea propusa	€	39.00	/	mp	@	5204	mp	=	€
						202,956			1,027,526 lei
Curs BNR la data evaluarii	5.0628								
Data	14-Aug-25								

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

- **Cerere / Preț tranzacționare**
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -15%, având în vedere condițiile actuale ale pieței și discuțiile cu reprezentanții agențiilor imobiliare și proprietarii (fiind vorba de terenuri intravilane dispuse în zona limitrofă a orașului, cu o dezvoltare redusă în ultimii ani, proprietarii sunt dispuși să negocieze mai mult de 10%, prețurile de tranzacționare fiind în general cu 15% mai mici decât cele de ofertă).
- **Corecții specifice tranzacției**
- **Drept de proprietate transmis**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Restricții legale**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având un regim urbanistic similar terenului subiect.
- **Condiții de finanțare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Corecții specifice proprietății**
- **Localizare**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 3, dispuse în zone cotate similar cu zona terenului subiect;
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilei 2, respectiv o ajustare negativă de 10% comparabilei 4, întrucât este dispusă în zonă cotate inferior, comparabila 2, respectiv superior comparabila 4, față de zona terenurilor subiect (zonă mai puțin dezvoltată comparabila 2, respectiv mai bine dezvoltată comparabila 4).
- **Acces**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având accesul direct din drum pietruit pe distanță foarte scurtă comparabila 1, respectiv drum asfaltat comparabilele 2, 3 și 4, la fel ca terenul subiect.
- **Pozitie (la strada, vedere, vecini)**

- Nu au fost necesare ajustări.
- **Trafic în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Poluare / poluare fonica în zona**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici fizice**
- **Dimensiune (arie teren)**
 - S-a aplicat o ajustare de +/-1% pentru fiecare diferență de +/-200 mp asupra tuturor comparabilelor care au dimensiune mai mari / mici față de proprietatea subiect.
- **Forma /deschidere**
 - S-au ajustat negativ cu 3% comparabilele 1 și 4, care au deschiderea similară terenurilor subiect însă o formă dreptunghiulară, spre deosebire de forma neregulată a terenului subiect;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2 și 3, acestea au o deschidere inferioară terenului subiect, fapt însă compensat de forma regulată a acestora (dreptunghiulară), spre deosebire de forma neregulată a terenului subiect.
- **Inclinație**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Construcții neintabulate / demolabile**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilități**
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea dispun de utilități similare terenului subiect.
- **Atractivitate pe piață**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Caracteristici economice**
- **Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Utilizare / Urbanism**
 - Nu au fost necesare ajustări.
- **Componente non-imobiliare**
 - Nu au fost necesare ajustări.

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

Teren în suprafață de 5.204 mp (CF 96997)

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin piață	39 euro/mp €
FĂRĂ T.V.A.	197,4 lei/mp

1 euro = 5.0628 lei

Evaluarea terenului prin alte metode

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

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

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

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obtinut in urma aplicarii abordării prin piață este următoarea:

Abordare	Suprafață teren în mp (nr. CAD)	Valoare €/mp	Valoare LEI/mp
- prin piață	4.321 (96993)	40	202,5
	4.190 (96994)	40	202,5
	5.100 (96995)	40	202,5
	4.673 (96996)	39	197,4
	5.204 (96997)	39	197,4

Fără T.V.A.

Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor s-a revăzut întregul proces de evaluare aplicat pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile de analiza, precum si judecata aplicata au condus la rationamente corecte. Revizuirea oferă un control integral al calității procesului de evaluare, anterior stabilirii valorii finale.

In 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 proprietatii subiect.

Adecvarea unei abordari, si in cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii trebuie corelata cu tipul proprietatii si cu viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite, in procedurile si tehnicile de analiza aplicate acestora, precum si in abordarile utilizate.

Cantitatea informatiilor – Adecvarea și precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului privind valoarea determinat printr-o abordare in evaluare. Desi aceste doua criterii sunt analizate separat in cadrul analizei rezultatelor, ambele trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau o anumita abordare. Chiar daca informatiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsita de fundament daca informatiile nu sunt suficient de consistente.

Astfel, consideram ca abordarea aplicata este adecvata si este sustinuta cu informatii verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona marginală a localității, se situează între 37,5 – 46,8 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

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

Nr. crt.	Carte Funciară	Nr. CAD	Suprafață (mp)	Valoare euro / mp	Valoare lei / mp
1	96993	96993	4,321	40	202.5
2	96994	96994	4,190	40	202.5
3	96995	96995	5,100	40	202.5
4	96996	96996	4,673	39	197.4
5	96997	96997	5,204	39	197.4

fără T.V.A.

ANEXE

1. Extrase de Carte Funciară
2. Planuri de amplasament
3. Certificat de urbanism
4. Fișa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96993 Bistrita

Nr. cerere 73484
Ziua 26
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100183386062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96993	4.321	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73484 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 17/10/2024 emis de Municipiul Bistrita - Consiliul Local;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 96993 a imobilului cu numarul cadastral 96993 / UAT Bistrita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 95848 inscris in cartea funciara 95848;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 24/11/2023 emis de Sugar Vasile Florin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 23/11/2023 emis de Sugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrita - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrita - Directia economica venituri;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobândit și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 95848/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 41711 din 01/08/2024; pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 68294 din 24/11/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

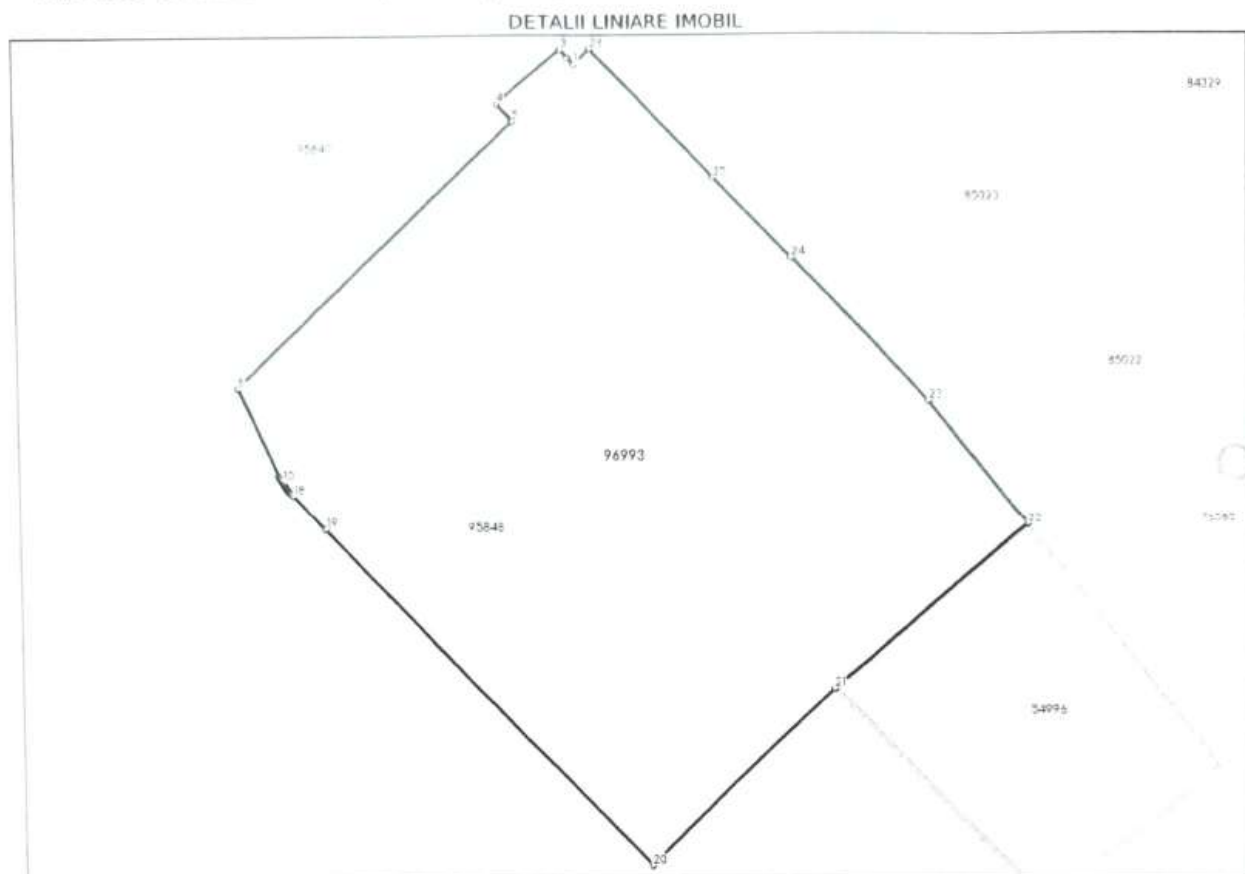
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96993	4.321	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4.321	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.036
3	4	9.422
5	6	44.061
7	8	0.249
9	10	0.249
11	12	0.249

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.211
4	5	2.718
6	7	11.286
8	9	0.249
10	11	0.249
12	13	0.249

Carte Funciară Nr. 96993 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.249	14	15	0.249
15	16	0.249	16	17	0.249
17	18	0.249	18	19	5.454
19	20	53.256	20	21	29.415
21	22	29.088	22	23	18.057
23	24	22.477	24	25	12.651
25	26	20.345	26	1	2.5

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

Data soluționării,

26-11-2024

Data eliberării,

//_/

Asistent Registrator,

DINUTA REBREAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere 73484
Ziua 26
Luna 11
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96994 Bistrița



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrița Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96994	4.190	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73484 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 17/10/2024 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local;		
B1	Se înființează cartea funciara 96994 a imobilului cu numărul cadastral 96994 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 95848 înscris în cartea funciara 95848;	A1
Înscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 24/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Înscris Sub Semnatura Privata nr. 38, din 23/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrița - Direcția economică venituri;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobândit și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 95848/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 41711 din 01/08/2024; pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 68294 din 24/11/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

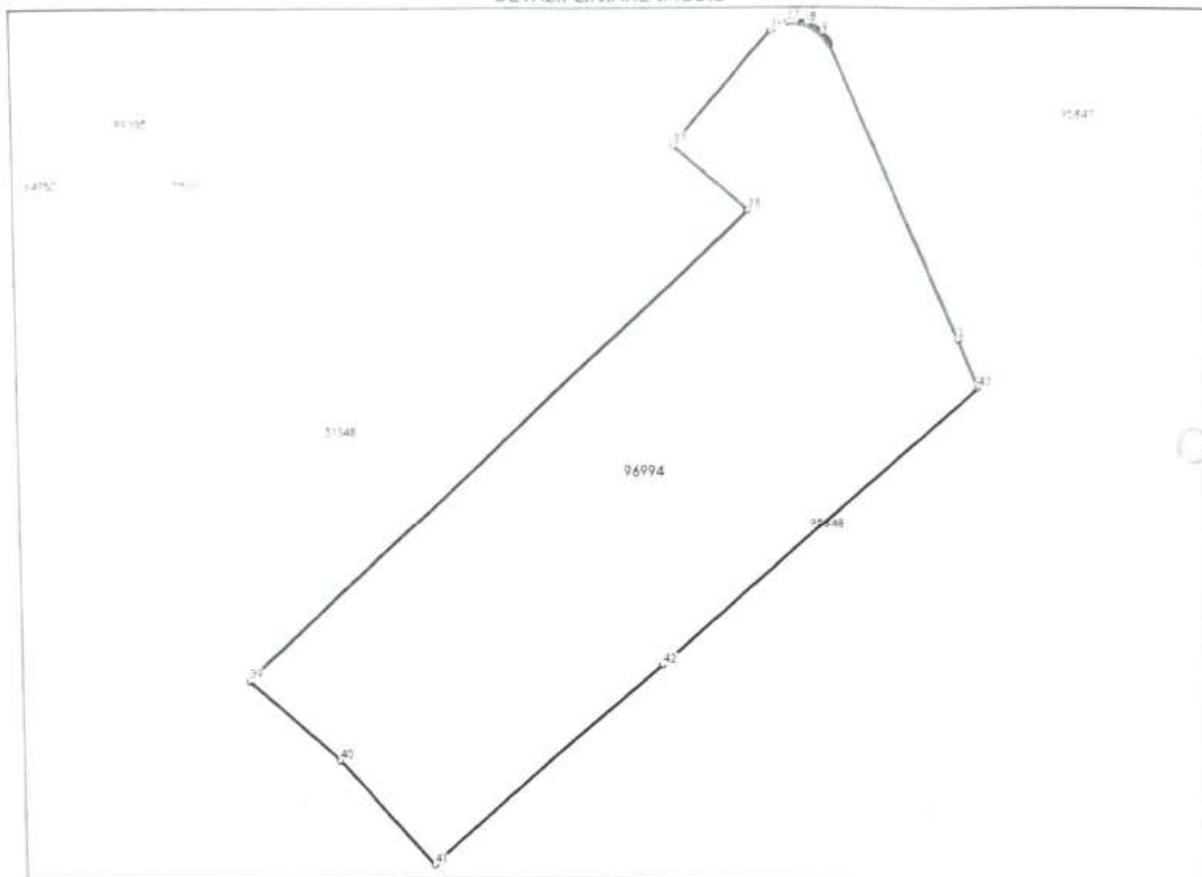
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96994	4.190	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.190	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.034	2	3	42.425	3	4	0.282
4	5	0.282	5	6	0.282	6	7	0.282
7	8	0.282	8	9	0.282	9	10	0.282
10	11	0.282	11	12	0.282	12	13	0.282
13	14	0.282	14	15	0.282	15	16	0.282
16	17	0.282	17	18	0.282	18	19	0.282
19	20	0.282	20	21	0.282	21	22	0.282

Carte Funciară Nr. 96994 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.282	23	24	0.282	24	25	0.282
25	26	0.282	26	27	0.282	27	28	0.282
28	29	0.282	29	30	0.282	30	31	0.282
31	32	0.282	32	33	0.282	33	34	0.282
34	35	0.282	35	36	0.282	36	37	20.205
37	38	13.245	38	39	92.727	39	40	16.282
40	41	18.876	41	42	41.372	42	43	56.925
43	1	6.975						

** 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,

26-11-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DINUTA REBREAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96995 Bistrița

Nr. cerere 73484
Ziua 26
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100183386062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrița Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96995	5.100	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73484 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 17/10/2024 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local;		
B1	Se înființează cartea funciară 96995 a imobilului cu numărul cadastral 96995 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 95848 înscris în cartea funciară 95848;	A1
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 24/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 23/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrița - Direcția economică venituri;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobândit și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 95848/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 41711 din 01/08/2024; pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 68294 din 24/11/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

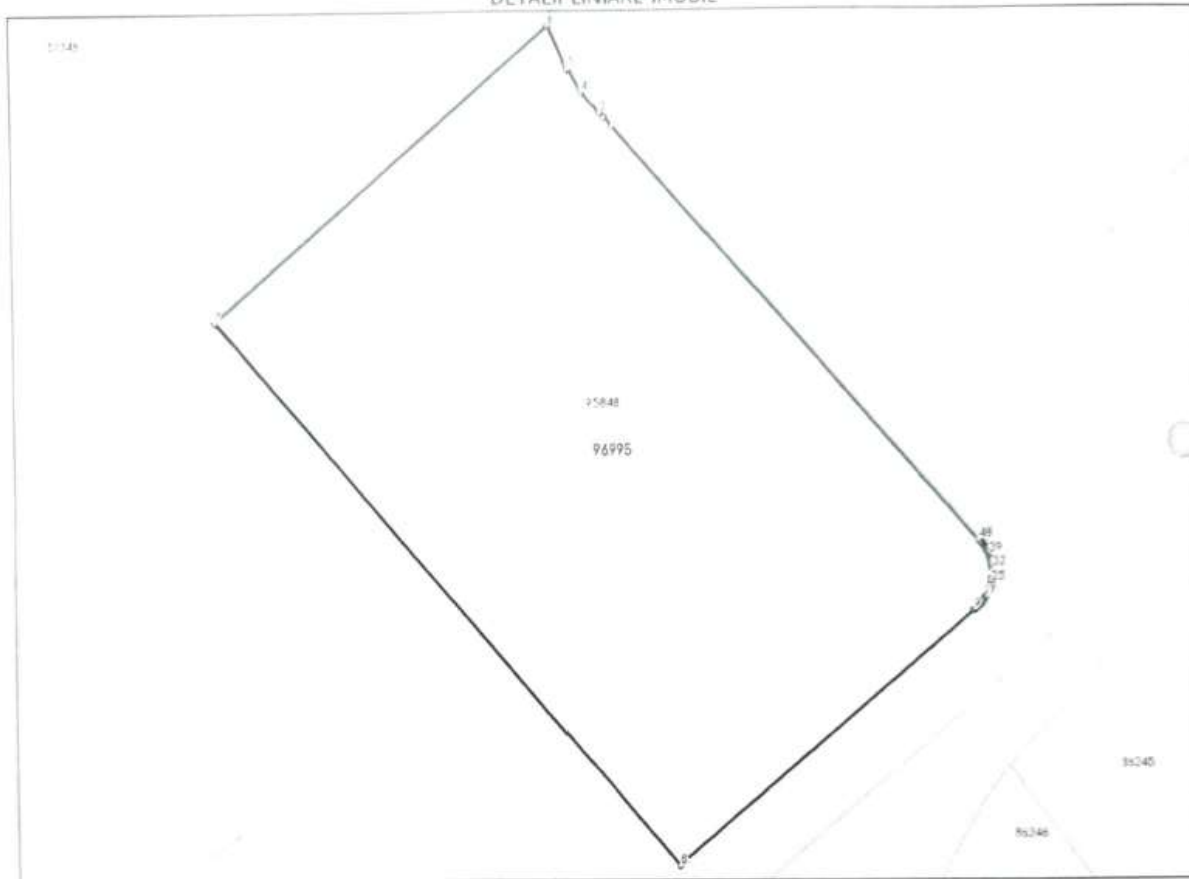
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96995	5.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.587	2	3	0.729	3	4	3.407
4	5	3.455	5	6	5.974	6	7	56.925
7	8	91.873	8	9	49.993	9	10	0.263
10	11	0.263	11	12	0.263	12	13	0.263
13	14	0.263	14	15	0.263	15	16	0.263
16	17	0.263	17	18	0.263	18	19	0.263
19	20	0.263	20	21	0.263	21	22	0.263

Carte Funciară Nr. 96995 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.263	23	24	0.263	24	25	0.263
25	26	0.263	26	27	0.263	27	28	0.263
28	29	0.262	29	30	0.257	30	31	0.257
31	32	0.257	32	33	0.257	33	34	0.257
34	35	0.257	35	36	0.257	36	37	0.257
37	38	0.257	38	39	0.257	39	40	0.257
40	41	0.257	41	42	0.257	42	43	0.257
43	44	0.257	44	45	0.257	45	46	0.257
46	47	0.257	47	48	0.257	48	1	70.995

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

Data soluționării,
26-11-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DINUTA REBREAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96996 Bistrița

Nr. cerere 73484
Ziua 26
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100183386062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96996	4.673	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73484 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 17/10/2024 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local;		
B1	Se înființează cartea funciară 96996 a imobilului cu numărul cadastral 96996 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 95848 înscris în cartea funciară 95848;	A1
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 24/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 23/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrita - Direcția economică venituri;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobândit și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 95848/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 41711 din 01/08/2024; pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 68294 din 24/11/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

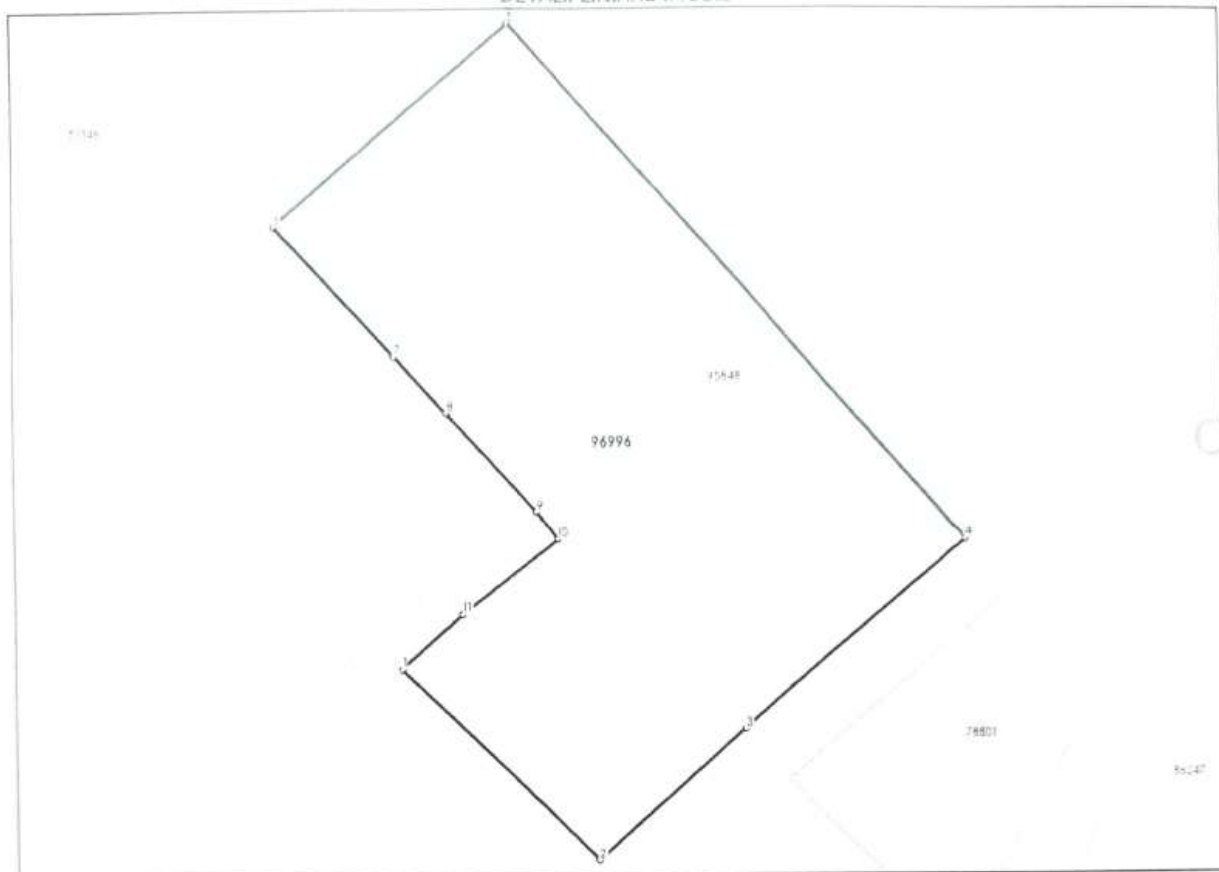
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96996	4.673	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.673	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.512
2	3	26.277
3	4	38.793
4	5	91.873
5	6	41.369
6	7	23.578

Carte Funciară Nr. 96996 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.168
8	9	17.663
9	10	4.776
10	11	16.24
11	1	10.82

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,
26-11-2024

Asistent Registrator,
DINUTA REBREAN

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Scala 1:1000

A. Date referitoare la teren

B. Date referitoare la construcții

Suprafata totală măsurată a imobilului = 4673 mp
Suprafata din act = 4673 mp

Executant: RO-BN-F 0065/2013

SUGAR 1. Vasile Florin

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea înscrinerii documentelor cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Sugar Vasile-Florin

Digitally signed by Sugar Vasile-Florin
Date: 2024.10.11 14:10:03 +0200

Data: Ottobre 2024

Inspector

Confirm introducerea mobilului in baza de date integrată și
atribuirea cu zădărnici cardului

**Flaviu-Adrian
Lupsan**

Semnăt digital de Flaviu-Adrian
Lupsan

Data: 2024.11.12 09:53:56 +02'00'

D 61385/01 11 2024



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96997 Bistrița

Nr. cerere 73484
Ziua 26
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100183386062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Viisoara, Nr. 157A-157B, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96997	5.204	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73484 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 17/10/2024 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local;		
B1	Se înființează cartea funciară 96997 a imobilului cu numărul cadastral 96997 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 95848 înscris în cartea funciară 95848;	A1
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 24/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 38, din 23/11/2023 emis de Șugar Vasile Florin; Act Administrativ nr. 199, din 31/10/2023 emis de Municipiul Bistrița - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 16232, din 23/11/2023 emis de Municipiul Bistrița - Direcția economică venituri;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior dobândit și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 95848/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 41711 din 01/08/2024; pozitie transcrisa din CF 94525/Bistrița, înscrisa prin încheierea nr. 68294 din 24/11/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

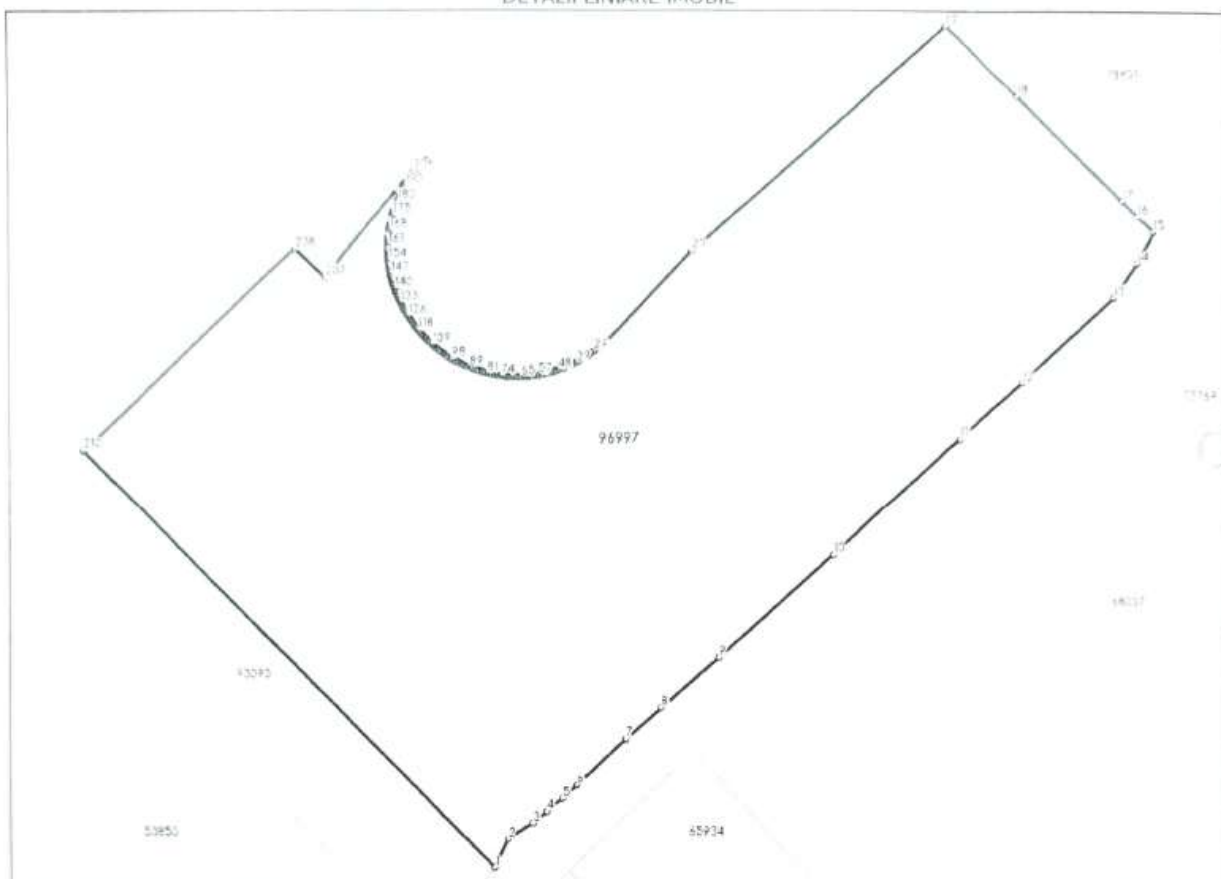
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96997	5.204	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.204	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.715	2	3	3.381	3	4	2.201
4	5	2.421	5	6	2.346	6	7	7.957
7	8	5.534	8	9	8.91	9	10	17.997
10	11	20.194	11	12	9.862	12	13	14.734
13	14	4.965	14	15	4.243	15	16	2.55
16	17	2.533	17	18	17.331	18	19	11.657
19	20	39.914	20	21	14.523	21	22	0.162

Carte Funciară Nr. 96997 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.25	23	24	0.25	24	25	0.25
25	26	0.25	26	27	0.25	27	28	0.25
28	29	0.25	29	30	0.25	30	31	0.25
31	32	0.25	32	33	0.25	33	34	0.25
34	35	0.25	35	36	0.25	36	37	0.25
37	38	0.25	38	39	0.25	39	40	0.249
40	41	0.256	41	42	0.256	42	43	0.256
43	44	0.256	44	45	0.256	45	46	0.256
46	47	0.256	47	48	0.256	48	49	0.256
49	50	0.256	50	51	0.256	51	52	0.256
52	53	0.256	53	54	0.256	54	55	0.256
55	56	0.256	56	57	0.256	57	58	0.256
58	59	0.256	59	60	0.256	60	61	0.256
61	62	0.256	62	63	0.256	63	64	0.256
64	65	0.256	65	66	0.256	66	67	0.256
67	68	0.256	68	69	0.256	69	70	0.256
70	71	0.256	71	72	0.241	72	73	0.24
73	74	0.24	74	75	0.24	75	76	0.24
76	77	0.24	77	78	0.24	78	79	0.24
79	80	0.241	80	81	0.259	81	82	0.26
82	83	0.26	83	84	0.26	84	85	0.26
85	86	0.26	86	87	0.26	87	88	0.26
88	89	0.26	89	90	0.26	90	91	0.26
91	92	0.26	92	93	0.26	93	94	0.26
94	95	0.26	95	96	0.26	96	97	0.26
97	98	0.26	98	99	0.26	99	100	0.26
100	101	0.26	101	102	0.26	102	103	0.26
103	104	0.26	104	105	0.26	105	106	0.26
106	107	0.26	107	108	0.26	108	109	0.26
109	110	0.26	110	111	0.26	111	112	0.26
112	113	0.26	113	114	0.26	114	115	0.26
115	116	0.26	116	117	0.26	117	118	0.26
118	119	0.26	119	120	0.26	120	121	0.26
121	122	0.26	122	123	0.26	123	124	0.26
124	125	0.26	125	126	0.26	126	127	0.26
127	128	0.26	128	129	0.26	129	130	0.26
130	131	0.26	131	132	0.26	132	133	0.26
133	134	0.26	134	135	0.26	135	136	0.26
136	137	0.26	137	138	0.26	138	139	0.26
139	140	0.246	140	141	0.246	141	142	0.246
142	143	0.246	143	144	0.246	144	145	0.246
145	146	0.246	146	147	0.246	147	148	0.246
148	149	0.246	149	150	0.246	150	151	0.246
151	152	0.246	152	153	0.246	153	154	0.246
154	155	0.246	155	156	0.246	156	157	0.246
157	158	0.246	158	159	0.247	159	160	0.228
160	161	0.229	161	162	0.228	162	163	0.255
163	164	0.254	164	165	0.254	165	166	0.254
166	167	0.254	167	168	0.254	168	169	0.254
169	170	0.254	170	171	0.254	171	172	0.254
172	173	0.254	173	174	0.254	174	175	0.254
175	176	0.254	176	177	0.254	177	178	0.254
178	179	0.254	179	180	0.254	180	181	0.254
181	182	0.254	182	183	0.254	183	184	0.254
184	185	0.254	185	186	0.254	186	187	0.254
187	188	0.254	188	189	0.254	189	190	0.254

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Carte Funciară Nr. 96997 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	0.254	191	192	0.254	192	193	0.254
193	194	0.254	194	195	0.254	195	196	0.254
196	197	0.254	197	198	0.254	198	199	0.254
199	200	0.254	200	201	0.254	201	202	0.254
202	203	0.254	203	204	0.254	204	205	0.254
205	206	1.884	206	207	16.23	207	208	4.858
208	209	32.67	209	210	1.656	210	1	68.832

** 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,
26-11-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DINUTA REBREAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 95186 din 04.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1802 din 08 10 2024

În scopul: Dezmembrare teren

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. 95186 din 04.10.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Vișoara, cod poștal, nr. 157 C, bl., sc., et., ap., Fisa cadastru nr. 95848 nr. cad/topo 95848, 95848 C1

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:

- construcție-cabina poarta cu suprafata de 10 mp si teren avand categoria de folosinta-curti-construcții si drum in suprafata totala de 32104 mp, apartinand domeniului public al Municipiului Bistrita conform CF 95848 cad. 95848, 95848 C1, imobile situate in intravilanul municipiului Bistrita, localitatea componenta Viisoara, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 si 207/2023.
- imobilele sunt situate in zona de protectie a infrastructurii feroviare -zona CFR si zona de protectie a doua retele electrice LEA-de 110 kv.
- imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosinta actuala-construcție-cabina poarta cu suprafata de 10 mp si teren avand categoria de folosinta-curti-construcții si drum in suprafata totala de 32104 mp.
- destinație-Conform PUG Bistrita aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr 184/2018 si 207/2023, terenul este situat in UTR 19,partial in M2-subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri si partial in V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.Teren situat in zona "B" de impozitare conform HCL 144/2014.

Întocmit, Malaicu Sabina



3. REGIMUL TEHNIC

-Doc. de urbanism în vigoare PUG Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013 prelungit cu HCLnr 184/2018 și 207/2023 și RLU aferent Dezmembrare teren în suprafață de 32104 mp în șase parcele conform expertizei topo întocmită de expert Sugar Vasile Florin astfel: parcela nr.1 cu suprafață de 4321 mp, parcela nr.2 cu suprafață 4190mp, parcela nr.3 suprafață 5100mp, parcela nr.4 suprafață 4673mp, parcela nr.5 55204 mp și parcela 6 8616 mp. Art.1-utilizări admise M2-instituții, servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, locașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, agenții de turism, restaurante, etc., parcaje la sol și multietajate spații plantate, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberele cu următoarele reglementări din RLU-regim de max P+4E cu înălțimea la cornișă de max 15.0m de la cota terenului amenajat, pentru clădirile care ating înălțimea max admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu min 2m a ultimului nivel pe toate fațadele-POT max 50%, CUT max 1,5mp Adc/mp teren, suprafață lot min 500mp, front teren min 20m, adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, locuri de parcare pe parcela proprie atât pentru locuințe cât și pentru spațiile cu altă destinație, punct gospodăresc, retrageri față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0m; retragerea față de limitele posterioare va fi de min jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.0m dist. min dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6.0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; se vor prevedea autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje, garaje; locuința colectivă va fi prevăzută cu: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje și garaje, spațiile neconstruite vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40 mp; spații verzi de min.30%/parcelă; V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat : amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive. V2: P+2; POT max =15%, CUT max =0.2; înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,0m și regimul max. de înălțimea de P+2E; înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Dezmembrare 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:

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

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

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

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

În aceste condiții

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării

impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentația tehnică - D.T. după caz, (două exemplare originale), identice.

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul
Bistrița

Alte avize/acorduri:

-pentru eventualele construcții permise conform RLU aferent PUG se va solicita un nou certificat de urbanism.

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **6** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Cinșea Dumitru Matei

Achitat taxa de lei, conform anunțului nr. scutit de taxa Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.10.2019

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	05.08.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, localitatea Vișoara, nr. 157A-157B (CF 96993, CF 96994, CF 96995, CF 96996 și CF 96997 Bistrița), Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	Marginală
Numele proprietarului (conform documente)/domiciliul	MUNICIPIUL BISTRIȚA
Dosar de cadastru	CF 96993 Bistrița (4.321 mp), CF 96994 Bistrița (4.190 mp), CF 96995 Bistrița (5.100 mp), CF 96996 Bistrița (4.673 mp), CF 96997 Bistrița (5.204 mp)
Nume client /date de identificare	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de Carte Funciară
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan în imediata apropiere
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	teren liber

Proprietatea evaluată



Acces



C.F. 96993



C.F. 96993



C.F. 96994



C.F. 96994



C.F. 96995



C.F. 96995



C.F. 96996



C.F. 96996



C.F. 96997



C.F. 96997



C.F. 96997

Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 55 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona Best Oil), în suprafață de 1.500 mp. Accesul se realizează din drum pietruit, aprox. 30 m până la drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 47 m. Terenul este situat în zonă cotate similar față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 5.500 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan Vișoara I

5 500 € 4 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Construct imobiliar

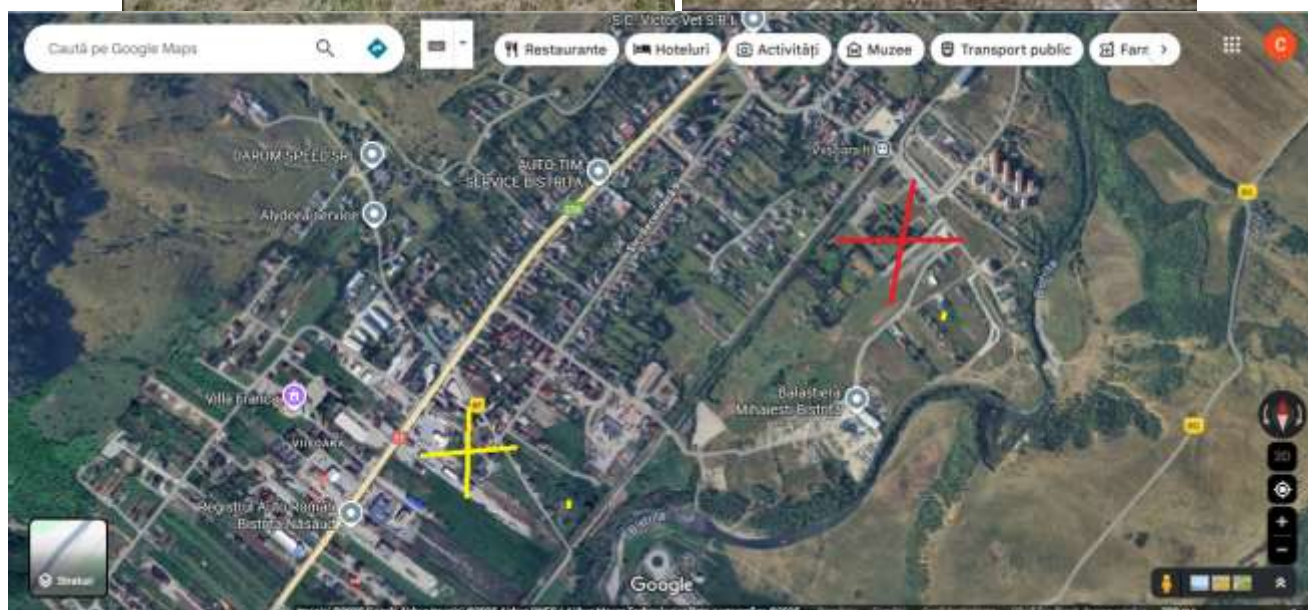
Construct imobiliar

☎ 0756 517 110

Descriere

Agentia construct imobiliar vinde 15 Ari Teren intravilan situat in Vișoara , cu acces din drumul județean Calea Dejului pe strada privată ! Terenul cu front de 47 m dispune de toate utilitatile ! Zona M 1 a , cu regim de înălțime P+2 .





Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-viisoara-IDEsyf?_gl=1 Verificare comparabilă
tel. 0756517110

Comparabila 2: 43 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona ieșirea spre Sărata), în suprafață de 3.400 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 22 m. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 4.300 euro/ar, negociabil.



Teren Intravilan 3400 mp-deschidere la DN17-Vișoara

4 300 € 1 €/m²



Cont Ioana Adelinea

Lionas Imobiliare

☎ 0742 829 546

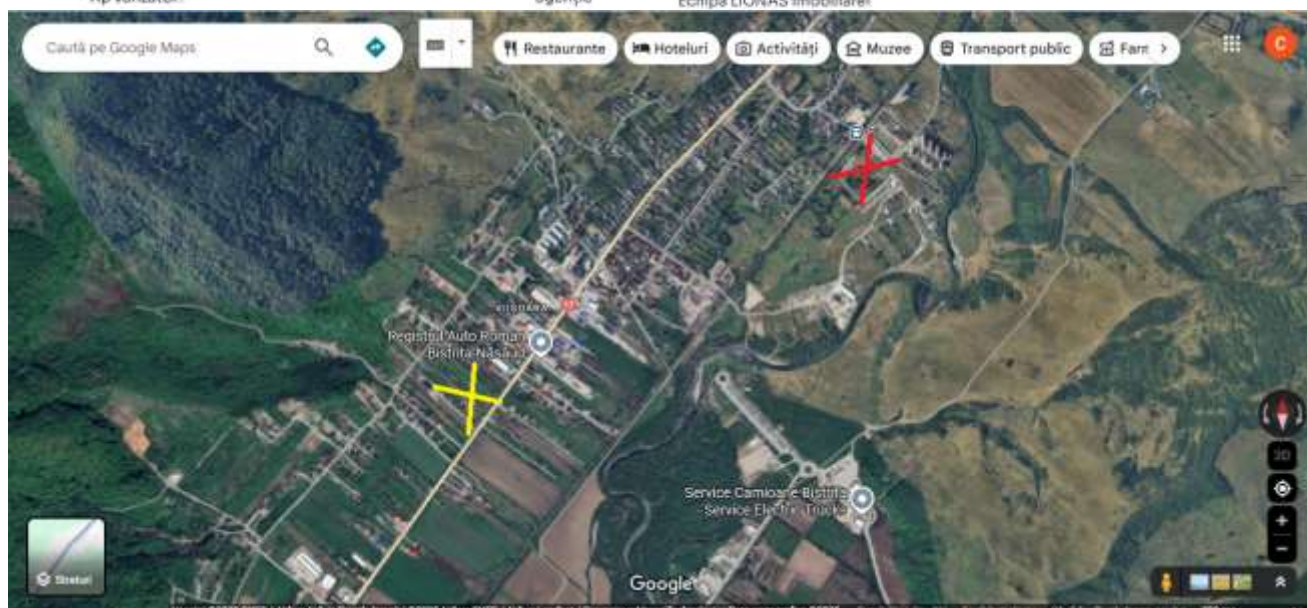
Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3400 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren cu suprafața de 3400 mp situat în Vișoara, la 5 km de Kaufland Independenței.
 - pretabil pentru investiție sau construcții
 - prețul este 4300 euro/ar, negociabil
 - terenul are deschidere la DN 17
 - utilități în apropiere

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, va stăm cu drag la dispoziție,
 Echipa LIONAS Imobiliare!



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3400-mp-deschidere-la-dn17-viisoara-IDC0iU?_gl=1 Tel: 0742829546 (Proprietar)

Comparabila 3: 52 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona RAR), în suprafață de 1.100 mp (se mai poate achiziționa o parcelă de 2.200 mp lângă). Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de 16 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 57.000 euro, negociabil.

Teren de 11 ari la drumul principal în Vișoara – ideal pentru investiție

ID: BUTZ 173617TV

Cartier: Vișoara

Preț/mp: 52 €

Actualizat: 10.07.2025

Calculator credit

57.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

**Suprafață:**

1100

mp

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

**Sergiu Alb**

Broker Partner

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Descriere

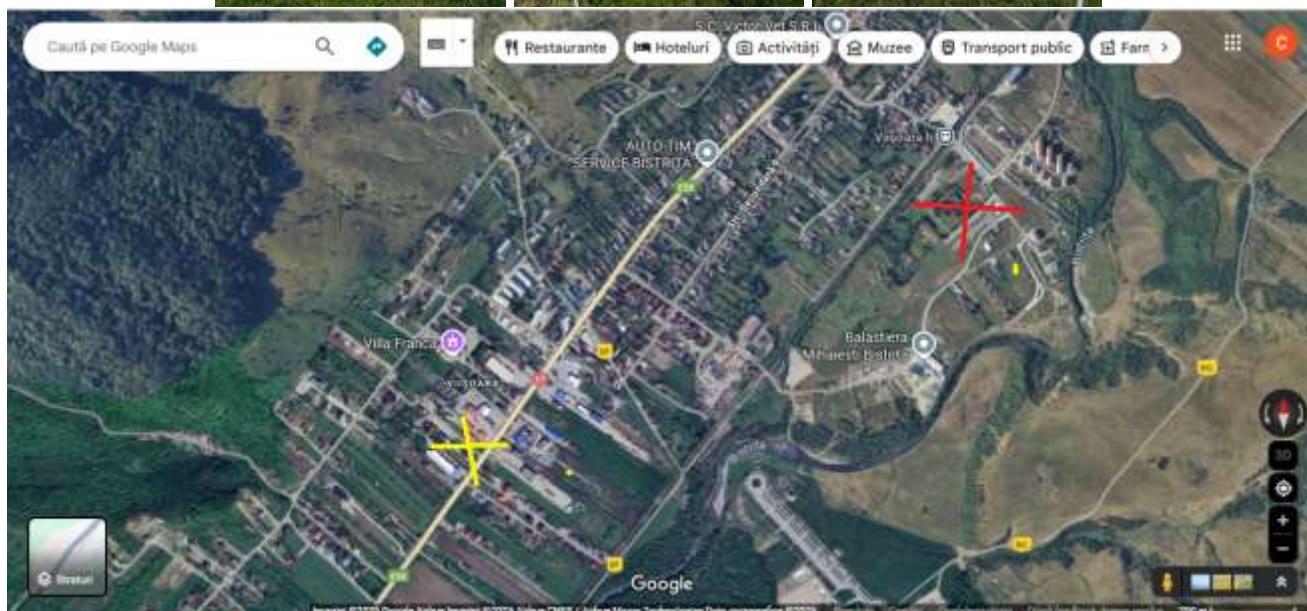


Blitz va propune o oportunitate rară! Vă oferim spre vânzare un teren excelent amplasat, situat la drumul principal în Vișoara, cu suprafață de 11 ari, ideal atât pentru construcția unei locuințe, cât și pentru dezvoltare/investiție.

- ✓ Deschidere generoasă la drum – acces facil și vizibilitate excelentă
- ✓ Utilități în apropiere – perfect pentru construcție imediată
- ✓ Zonă în dezvoltare, cu potențial ridicat de valorificare în viitor
- ✓ Lângă terenul oferit sunt disponibili încă 22 de ari, cu posibilitate de parcelare – ideal pentru dezvoltatori sau proiecte rezidențiale

Terenul se pretează atât pentru casă de locuit, cât și pentru afaceri, fiind într-o zonă ușor accesibilă, în continuă dezvoltare la drumul principal

Cod ofertă / ID BLITZ: P148664



Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz173617tv> Tel: 0741988830 (Alin Blitz Imobiliare)

Comparabila 4: 49 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona Petrom), în suprafață de 6.800 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de aprox. 50 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 333.000 euro, negociabil.

Teren intravilan 6800mp ,zona Centura

ID: BLITZ148126TV

Cartier: Vișoara

Preț/mp: 49 €

Actualizat: 13.08.2025

Calculător credit

333.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 383 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Suprafață: 6800 mp
Front: peste 50ml

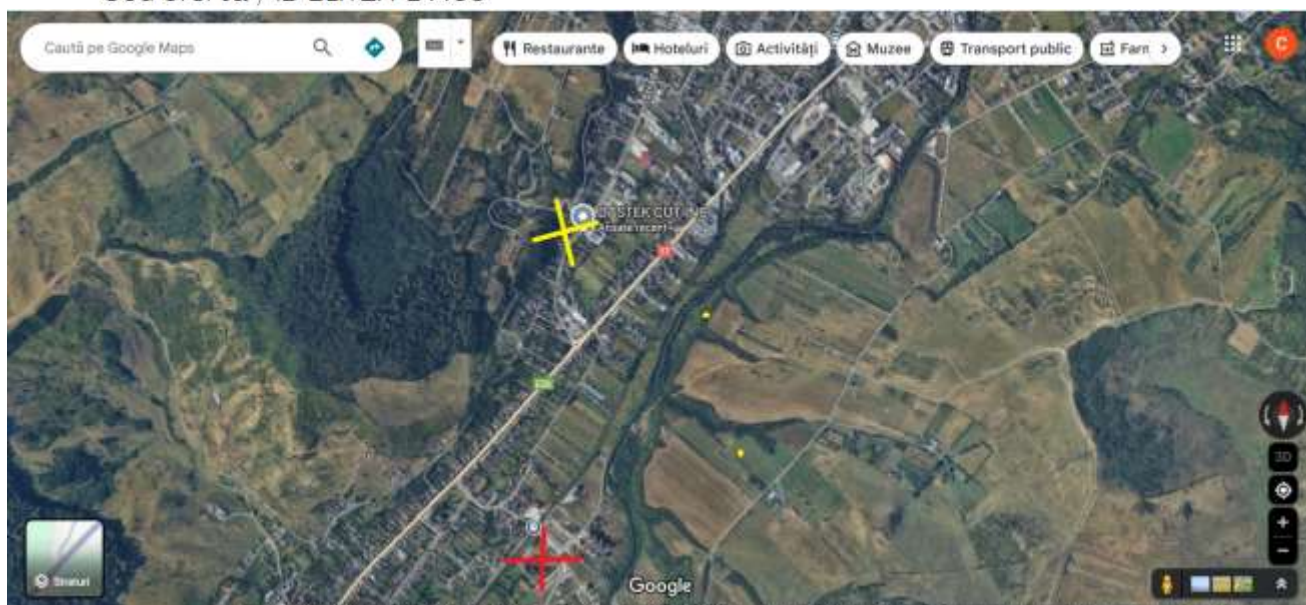
Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

BLITZ va propune un teren intravilan de 6800mp in zona de centura, care dispune la front de gaz ,apa si curent.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14498



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000mp-sud-IDzZ6k.html> Verificare comparabilă tel. 0741988830 (Alin Blitz Imobiliare)

Alte oferte terenuri**Oferta 5: 54 euro/mp**

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona Pasarela Nouă), în suprafață de 1.200 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (50 m). Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Topografie: plană. Terenul are un front de aprox. 28 m. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 65.000 euro, negociabil.

Teren intravilan 1200mp, între pasarela și Vișoara

ID: BLITZ 148422TV

Cartier: Vișoara

Preț/mp: 54 €

Calculați credit

Actualizat: 13.08.2025

65.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

**Alin Bugnar**

Franchise Manager Bistrița

+40 383 233 770

office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

E-mail *

Caracteristici

Suprafață: Front: 15-
1200 mp 30 ml

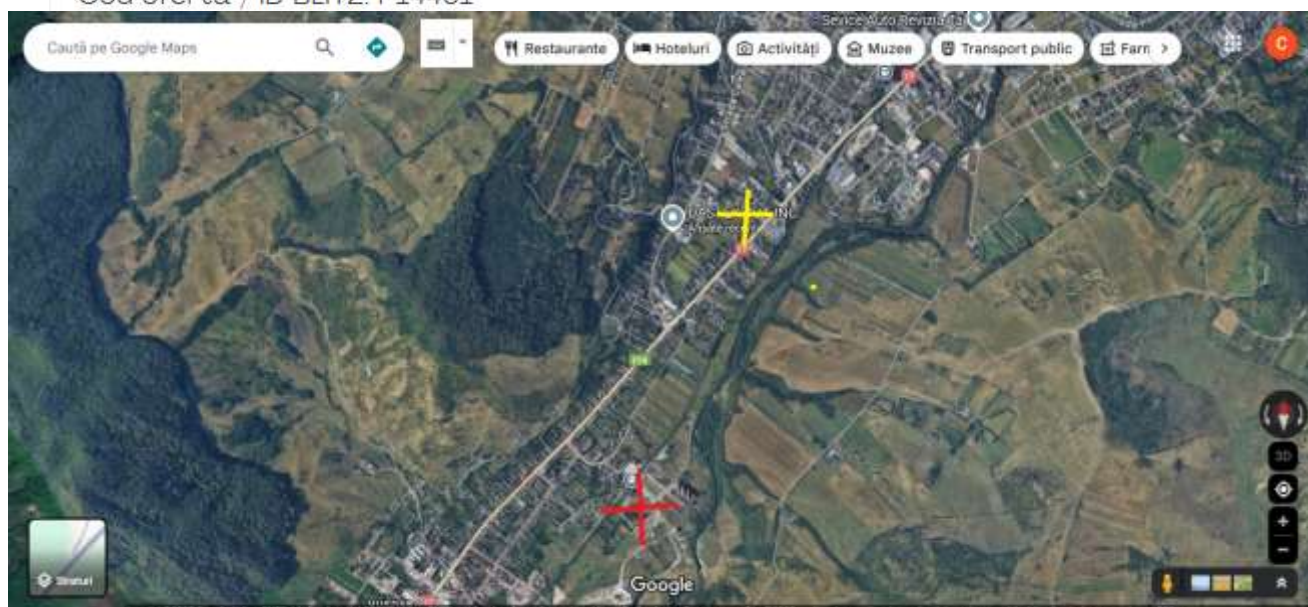
Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va ofera spre vanzare un teren intravilan 1200mp, cu posibilitatea de achiziționare a inca 1000mp din parcela alaturata.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14461



Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148422tv> verificare comparabilă Tel: 0741988830 (Alin Blitz Imobiliare)

Oferta 6: 37 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Vișoara (zona Metaller), în suprafață de 2.600 mp. Accesul se realizează din drum pietruit (150 m). Utilități: curent electric, apă, în imediata apropiere; canalizare și gaz în zonă. Topografie: plană. Terenul are un front de aprox. 24 m. Terenul este situat în zonă cotată inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 96.000 euro, negociabil.

ID: BLITZ 174242TV Cartier: Vișoara Preț/mp: 37 €

Actualizat: 21.07.2025

Calculator credit

96.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Alexandru Ardelean
Senior Broker Partner
+40 363 233 770
office@blitz.ro

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu

Caracteristici

Suprafață:
2600
mp

Aruncă-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

De vânzare teren intravilan, 2.600 mp, ideal pentru construcții cu toate utilitățile la front!

Ofertăm spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață generoasă de 2.600 mp, situat într-o zonă înaltă, bine conectată, ideal pentru construcția unei case de locuit, a unui ansamblu rezidențial sau a unei investiții imobiliare.

Localizare excelentă – acces facil la drum public asfaltat, într-o zonă aflată în dezvoltare.

Utilități la frontul terenului

- Apă curentă
- Canalizare
- Gaze naturale
- Energie electrică

Teren drept, cu deschidere generoasă la stradă, ceea ce permite compartimentarea eficientă și multiple opțiuni de construcție.

Pretabil pentru:

- Locuință individuală sau duplex
- Proiecte rezidențiale de mici dimensiuni
- Spații comerciale sau birouri

Caută pe Google Maps

Restaurante Hoteluri Activități Muzee Transport public Farm.

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-i-p-reteganu-zavoaie-IDitHIE.html> Verificare comparabila
tel.: 0741988830 (Alin Blitz Imobiliare)

Oferta 7: 45 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, loc. Viișoara (zona RAR), în suprafață de 1.061 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, în imediata apropiere; canalizare și gaz în zonă. Topografie: plană. Terenul are un front de aprox. 21 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu zona terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială/comercială. Preț solicitat 4.500 euro/ar, negociabil.



GFT

Pe OLX din ianuarie 2015

Activ pe 13 august 2025

Trimite mesaj

074 983 9689

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrița
Bistrița-Nasaud



PLATA IN 5 RATE!!! Teren intravilan 12 loturi, DN17 - zona mixta (M1a)

4 500 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 571 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

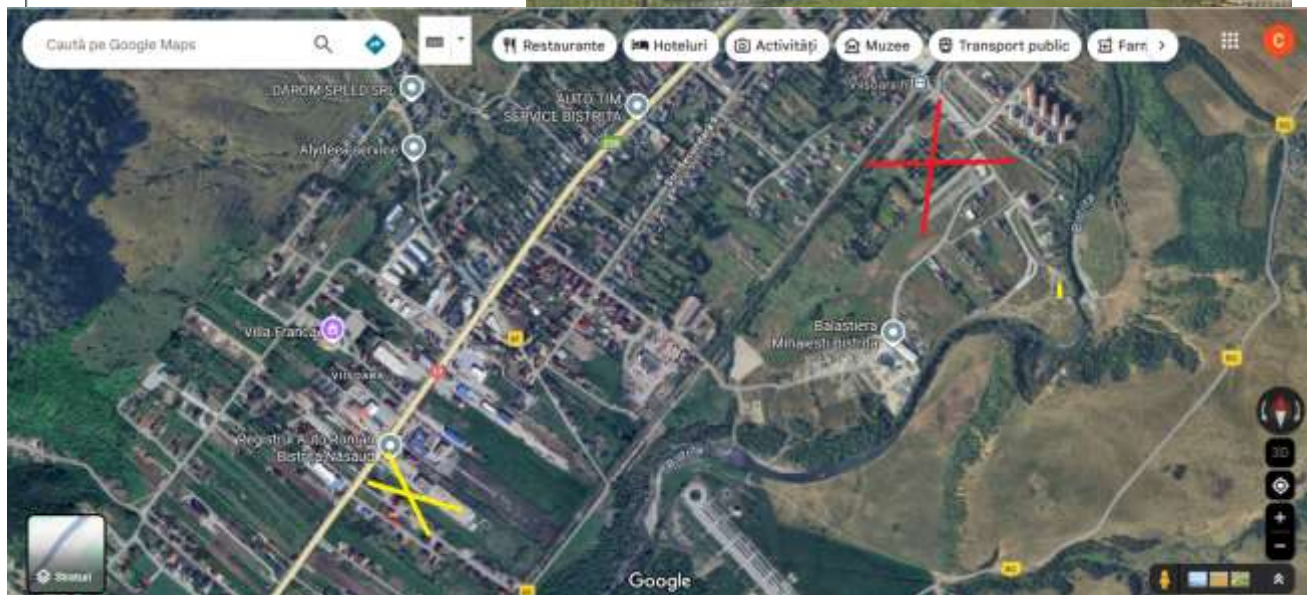
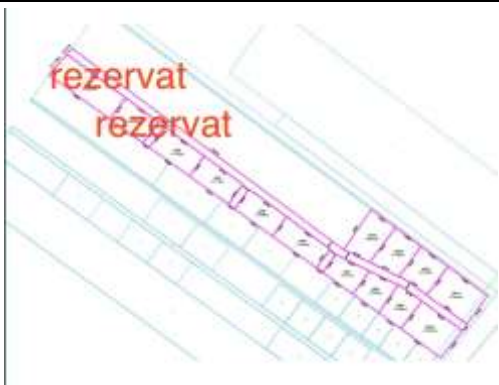
DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare – Viișoara

Zona M1a -zona mixta (se pot construi case, bloc P+2, spatii industriale/comerciale

- inca 12 loturi disponibile
- suprafate între 571 și 1061 mp
- toate utilitățile disponibile în apropiere
- deschidere la DN17 – acces rapid și facil

Preț: 4.500 €/ar + cota parte drum acces



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/plata-in-5-rate-teren-intravilan-12-loturi-dn17-zona-mixta-m1a-IDjAWAd.html>

Verificare comparabila tel.: 0749839689