

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.214 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

mun. Bistrița, str. Calea Moldovei, C.F. nr. 97475 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

S.C. M.I.S.-GRUP S.R.L.

DESTINATAR

S.C. M.I.S.-GRUP S.R.L.

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 10.04.2025

Ref. 58/10.04.2025

Data raportului: 15.04.2025

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

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 1.214 mp” situată în mun. Bistrița, str. Calea Moldovei, C.F. nr. 97475 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 10.04.2025.

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 și LEI la data evaluării (**10.04.2025**), a fost estimată ca fiind:

136.700 EUR, echivalent 680.383 LEI

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Abordarea prin Piață – Comparații directe	18
Evaluarea terenului prin alte metode	21
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	22

ANEXE	23
--------------	-----------

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 10.04.2025, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	„Teren intravilan în suprafață de 1.214 mp”, categoria de folosință „arabil”. La momentul inspecției terenul nu este utilizat, fiind acoperit cu iarbă.
	Proprietar/i S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.
	Adresa proprietății ▪ mun. Bistrița, str. Calea Moldovei, C.F. nr. 97475 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 10.04.2025, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului.

Scopul pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este realizarea unui schimb de terenuri cu un teren aflat în proprietatea Pimăriei Municipiului Bistrița. Astfel, evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață a terenului subiect**.

Observații:

La momentul inspecției terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare este teren liber de construcții, fiind acoperit cu iarbă.

Ipoteze speciale:

- Având în vedere forma terenului și înscrisurile din certificatul de urbanism pus la dispoziție (teren neconstruibil), precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*).

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 1.214 mp, categoria de folosință „arabil”, dispus pe str. Calea Moldovei.

Rezultatele evaluării

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

Abordare	Valoare €	Valoare Lei
- prin piață	136.700	680.383

Valoare fără T.V.A.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect, în opinia noastră, la data evaluării 10.04.2025 a fost estimată ca fiind:

136.700 Euro (680.383 Lei)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **10.04.2025 este 1€ = 4,9772 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 Evaluatoarelor Autorizați din Romania).

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 10.04.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

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

Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.
Date de contact	Sediul: sat Anieș, comuna Maieru, str. Principală, nr. 79, județul Bistrița-Năsăud CUI: 12472562 Persoana de contact Dl. Rus Ștefan, telefon: 0757 210 068
DESTINATARUL RAPORTULUI	S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este realizarea unui schimb de terenuri cu un teren aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Bistrița. Astfel, evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață a terenului subiect**.

Având în vedere forma parcelei de teren și a înscrisurilor din certificatul de urbanism pus la dispoziție (teren neconstruibil), precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afectează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*).

Tipul valorii

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

Baza evaluării

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

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- Teren intravilan în suprafață de 1.214 mp.

Adresa proprietății: mun. Bistrița, str. Calea Moldovei, C.F. nr. 97475 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui teren cu suprafața de 1.214 mp, categoria de folosință „arabil”, astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 1.214 mp, nr. CAD 97475 în C.F. nr. 97475 Bistrița, proprietar S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L..

La data evaluării terenul nu este utilizat fiind acoperit cu iarbă.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 10.04.2025.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 €=4,9772 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 10.04.2025, în prezența reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 05.08.2025 – 14.04.2025
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 10.04.2025
- 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 C.F. nr. 97475 Bistrița din 13.03.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de urbanism nr. 634 din 10.04.2025

Ipoteze semnificative

- 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 semnificative

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. 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 a terenului subiect în urma reconcilierii rezultatelor.

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după informațiile primite de la reprezentantul clientului și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCPPI.

Proprietatea este de tip Teren intravilan în suprafață de 1.214 mp, categoria de folosință „arabil”. Terenul subiect este înscris în Cartea Funciară nr. 97475 Bistrița sub nr. CAD 97475. Terenul subiect are o deschidere la drum de doar 5,5 m și o lungime de 217 m, fiind neconstruibil.

Accesul se face din drum asfaltat, str. Calea Moldovei.

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

- S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.

La momentul evaluării terenul subiect este nu este utilizat.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

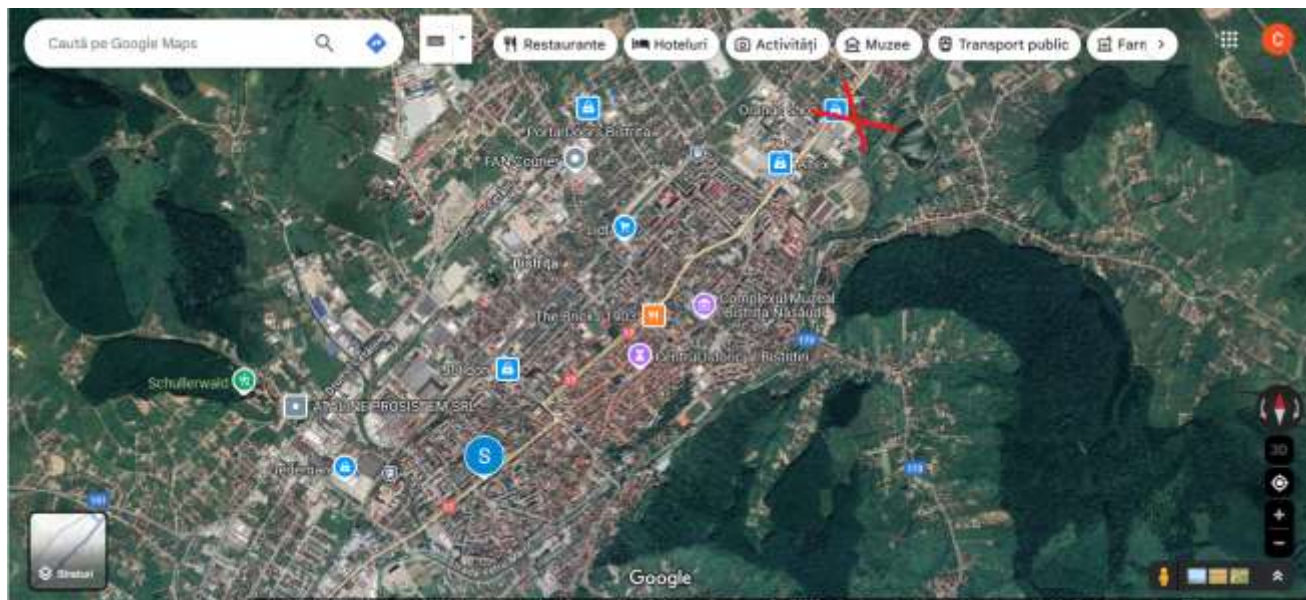
Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat marginal, în zona B1 Retail Park, cu acces din str. Calea Moldovei. Zona beneficiază de utilități complete: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate.

Zona este una mixtă, compusă în din spații comerciale și spații rezidențiale.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	<p>Proprietatea imobiliară este amplasată în Municipiul Bistrița, zona B1 Retail Park, strada Calea Moldovei, în partea de nord a orașului. Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă care înainte de anul 1990 era preponderent agrară, legumicolă, fiind prima zonă din cadrul orașului la care i-a fost schimbată destinația după anul 1990, exploatarea agricolă fiind desființată și terenurile transformate în destinații pentru construcții rezidențiale sau comerciale.</p> <p>În partea sudică a terenului subiect se află centrul Comercial B1 Retail Park, în partea de vest este drumul de acces Calea Moldovei, în partea de est și nord este teren liber de construcții.</p> <p>La momentul evaluării terenul este dispun în intravilanul orașului, fiind neutilizat la momentul evaluării.</p>
Acces	<p>Arterele principale: str. Calea Moldovei, drum public cu 2 benzi pe sensul de mers.</p> <p>Artere secundare: -</p> <p>Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat</p>
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	<p>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță mică. Centru Comercial B1 Retail Park în imediata apropiere, Magazin Kaufland la aprox. 200 m pe str. Calea Moldovei, magazin Lidl la aprox. 300 m pe str. Calea Moldovei. Centru Comercial Bistrița Retail Park și Supermarket Selgros la 700 m pe str. pe str. Calea Moldovei.</p> <p>Unități medicale: la distanță medie. Spitalul Județean de Urgență Bistrița-Năsăud se găsește la aprox. 1 km pe str. Avram Iancu, farmacii se găsesc la aprox. 900 m pe str. pe str. Calea Moldovei.</p> <p>Instituții de învățământ: sunt amplasate la o distanță medie. Colegiul Tehnic INFOEL și Liceul cu Program Sportiv se află la aprox. 750 m pe str. Calea Moldovei. Școala Gimnazială nr. 3 se află la aprox. 1,2 km, pe str. 1 Decembrie.</p> <p>Instituții de cult: Biserica Ortodoxă la 900 m de proprietate pe str.</p>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

	Calea Moldovei. Instituții guvernamentale: Unitățile administrative se află în centrul orașului la aprox. 1,8 km. Sedii de bănci: la aprox. 1,3 km pe str. Năsăudului.
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri dacă regulamentul urbanistic o permite. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică.
Urbanism/zonare comentarii	Având în vedere forma terenului și înscrisurile din certificatul de urbanism, considerăm că utilizarea posibilă a terenului este aceea de drum de acces, eventual prin alipirea cu altă parcelă de teren.

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

Concluzie privind zona de amplasare

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

Utilități

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

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

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

- S.C. M.I.S. – GRUP S.R.L.

Terenul va fi evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Aria pieței imobiliare a proprietăților de tip teren intravilan, situate în zona marginală a orașului, cu posibilitate de dezvoltare rezidențială, subzona L2 – subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime max. P+2E, în afara zonei protejate. 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 mediu 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 (retaileri mari, societăți comerciale mari, dezvoltatori imobiliari).

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

Analiza cererii

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

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru terenul subiect cererea considerăm că este redusă, lucru determinat în special de dimensiunea parcelei și

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

mai ales de forma acesteia. Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, posibilitatea de dezvoltare) se poate aprecia ca pentru proprietatea evaluată cererea probabilă și cea efectivă sunt foarte mici deoarece se manifestă din partea unui număr limitat de persoane.

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

Echilibrul pieței

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

Nivelul prețurilor

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

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	504	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	168.7	151.8	-5%	0%	144	93 - 158 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-centrala-bistrita-IDj9kq.html
2	790	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	135.0	121.5	0%	0%	122		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzicd.html
3	600	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	135.0	121.5	5%	0%	128		https://lajumate.ro/teren-intravilan-6-ari-toate-utilitatile-zona-dedeman-16224513.html
4	2,940	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	98.6	88.8	10%	0%	98		https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-294-ari-zona-unirea-16341475.html
5	1,113	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	100.0	90.0	5%	0%	95		https://lajumate.ro/teren-zona-dedeman-p2-l2-15549310.html
6	600	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	98.3	88.5	5%	0%	93		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-bistrita-IDhD868.html
7	636	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	220.0	198.0	-20%	0%	158		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html
8	850	intravilan	c.e., apă, canalizare, gaz la limită	rezidențial	102.4	92.1	10%	0%	101		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-subcetate-logos-IDCngK

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

Previziuni

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

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Abordări în evaluare

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

Estimarea valorii de piață a proprietății

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

Valoarea de piață – conform SEV 100 Cadru general: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

În conformitate cu tipul de valoare solicitat s-a aplicat doar **abordarea prin Comparația directă**, respectiv **Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă)** (Seminar ANEVAR D 70 – Evaluarea terenurilor. Metoda comparației directe) întrucât este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Informațiile necesare pentru celelalte abordări sunt puține și au un grad de credibilitate scăzut, din acest motiv considerăm că o a doua metodă de evaluare pentru terenul subiect nu poate fi aplicată.

Abordarea prin Piață – Comparații directe

Pentru evaluarea terenului, cea mai bună metodă se consideră a fi metoda comparației directe, respectiv Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă), care are în vedere vânzările sau ofertele unor parcele de teren similare ca amplasament, deschidere la stradă, mărimea suprafeței, etc.. Analiza pieței terenurilor intravilane dispuse în zona proprietății subiect, arată că prețurile acestora sunt cuprinse între 90-220 Euro/mp. Acestea însă sunt terenuri libere care pot fi dezvoltate în mod liber. Informațiile culese de pe piață referitoare la terenuri din zonă, folosite pentru determinarea valorii proprietății subiect sunt prezentate în Anexe.

Pentru terenul în suprafață de 1.214 mp, categoria de folosință „arabil”, cu lățimea între 5,5 m și lungimea de aprox. 217 m, grila de comparații este următoarea:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

GRILA COMPARATII TEREN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Proprietatea	Pret euro/mp	Comparabilitate totală
Comp. 1	144	superioară
Comp. 2	128	superioară
Comp. 3	128	superioară
Subiect	112.6	
Comp. 4	98	inferioară
Curs BNR la data evaluarii		4.9772
Data		10-Apr-25

Valoare de piață proprietate subiect		
S (mp): 1.214 mp	Euro	Lei
	136,700	680,383
	Euro/mp (rotund)	Lei/mp (rotund)
	113	284

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

Tip tranzacție / ofertă:

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

Drept de proprietate:

- Nu au fost necesare ajustări;

Conditii de finantare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Conditii de vanzare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare:

- Nu au fost necesare ajustări;

Conditii de piata:

- Nu au fost necesare ajustări.

Localizare:

- S-a ajustat negativ cu 5% comparabila 1, care este dispus în zonă mai dezvoltată decât cea a terenului subiect, zonă cu mai puține terenuri libere, mai apropiată de centrul localității;
- S-au ajustat pozitiv cu 5% comparabilele 3 și 3, respectiv cu 10% comparabila 4, care sunt dispuse în zone mai puțin dezvoltate decât cea a terenului subiect, zone cu mai multe terenuri libere, mai depărtate de centrul localității.

Topografie:

- Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele au o topografie plană la fel ca terenul subiect.

Suprafață teren:

- Comparabilele 1, 2 și 3 sunt *superioare*, având o dimensiune mai mică cu peste 250 mp decât terenul subiect, suprafață de la care prețul unitar crește;
- Comparabila 4 este *inferioară*, având o dimensiune mai mare cu peste 250 mp decât terenul subiect, suprafață de la care prețul unitar scade.

Acces:

- Accesul a fost considerat *inferior* față de al terenului subiect pentru comparabilele 1 și 3, întrucât se realizează din drum pietruit și nu din drum asfaltat, ca la terenul subiect;
- Accesul a fost considerat *similar* cu al terenului subiect pentru comparabilele 2 și 4, întrucât se realizează din asfaltat, la fel ca la terenul subiect.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Formă / deschidere:

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

Utilități:

- Terenul subiect dispune de utilități complete la limita de proprietate la fel ca și comparabilele, prin urmare acestea au fost considerate *similare*.

Utilizare/urbanism:

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

Conform datelor de piață, terenul subiect se încadrează între comparabilele 3 și 4, prin urmare, valoarea de piață pentru un metru pătrat de teren în zona în care este amplasată proprietatea evaluată este estimat la 112,6 euro/mp. Astfel, valoarea de piață a terenului evaluat, determinată prin metoda comparației vânzărilor este:

Valoare teren = 136.700 Euro sau 680.383 Lei

(1 euro = 4.9772 lei la 10.04.2025)

Evaluarea terenului prin alte metode

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

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

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

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obtinut in urma aplicarii abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt.	Abordare	Valoare €	Valoare Lei
1	Abordarea prin piață	136.700	680.383

Fără T.V.A.

Concluzii asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor valori 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 si 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 93 - 158 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea de piață a terenului fiind estimată la:

136.700 Euro (680.383 Lei)
fără T.V.A.

ANEXE

1. Extrase de carte funciara
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului
3. Certificat de urbanism
4. Fisa de inspectie
5. Fotografii
6. Oferte vânzare teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 97475 Bistrița

Nr. cerere	14744
Ziua	13
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100187330401



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	97475	1.214	Teren neimprejmuit; 5688/2/2/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14744 / 13/03/2025		
Act Notarial nr. 595, din 12/03/2025 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 97475 a imobilului cu numărul cadastral 97475 / UAT Bistrița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53231 înscris în cartea funciara 53231;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1749 din 2003 emis de BNP VAIDA MARSINETA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC M.I.S. GROUP SRL CU SEDIUL IN ANIES OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53231/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 15098 din 13/10/2003; (provenita din conversia CF 10044)	A1
Act Notarial nr. 1099, din 05/03/2019 emis de Vaida Marsineta;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA , CIF:12365221 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53231/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 12585 din 06/03/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI

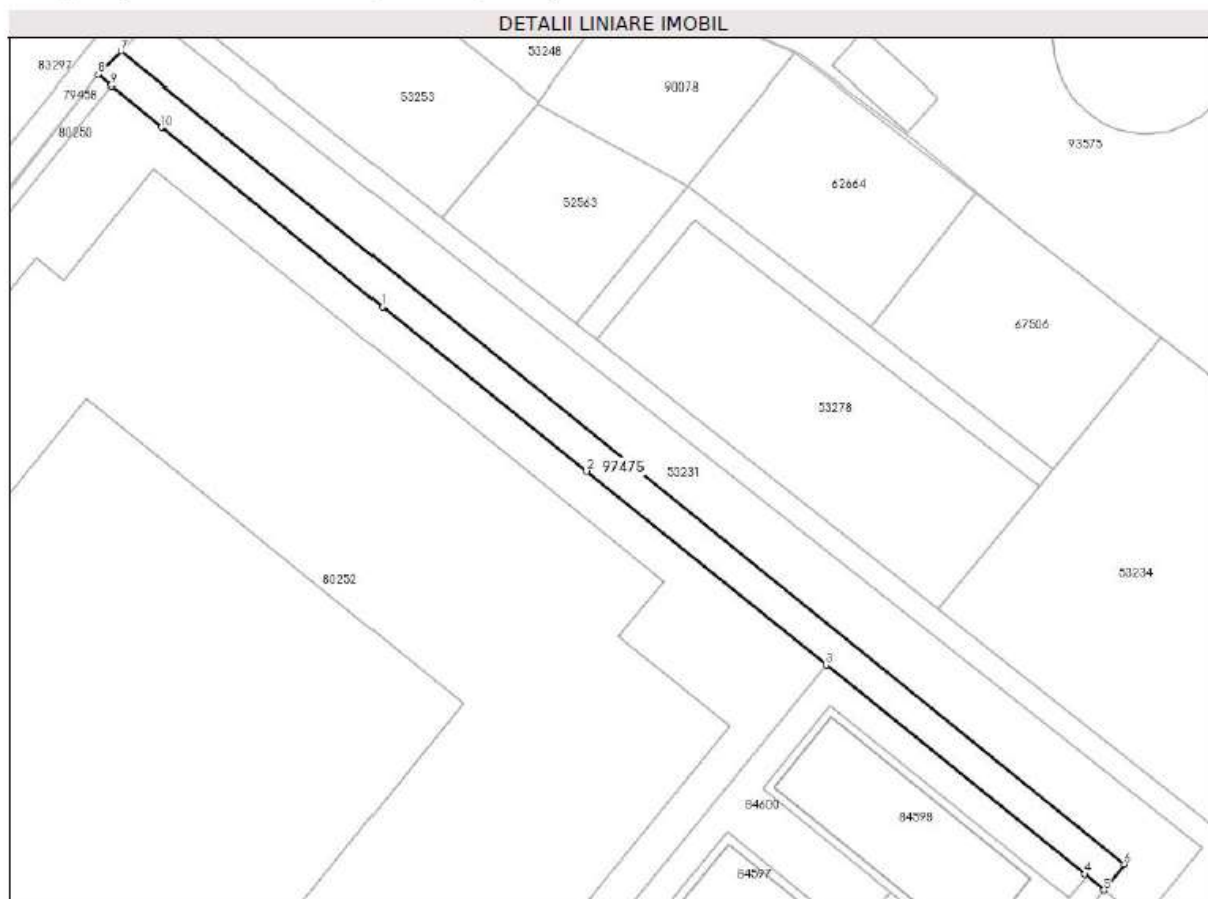
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14744 / 13/03/2025		
Act Administrativ nr. 5324, din 15/07/2015 emis de DGAF DR ANTIFRAUDA 6 ORADEA;		
C1	se noteaza ca se respinge cererea depusa de Mis Grup SRL, avand ca obiect radiere ipoteca sub C.7 din cartea funciara 53231 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53231/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 38330 din 21/08/2015;	A1
Act Notarial nr. 1099, din 05/03/2019 emis de Vaida Marsineta;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:6000000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA , CIF:12365221 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53231/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 12585 din 06/03/2019;	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
97475	1.214	5688/2/2/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.214	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	44.226
2	3	51.946
3	4	56.14
4	5	4.215
5	6	5.58
6	7	217.547

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Carte Funciară Nr. 97475 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.508
8	9	2.829
9	10	10.934
10	1	47.871

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.5197763/12-03-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,

14-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LIVIA SZEKELY

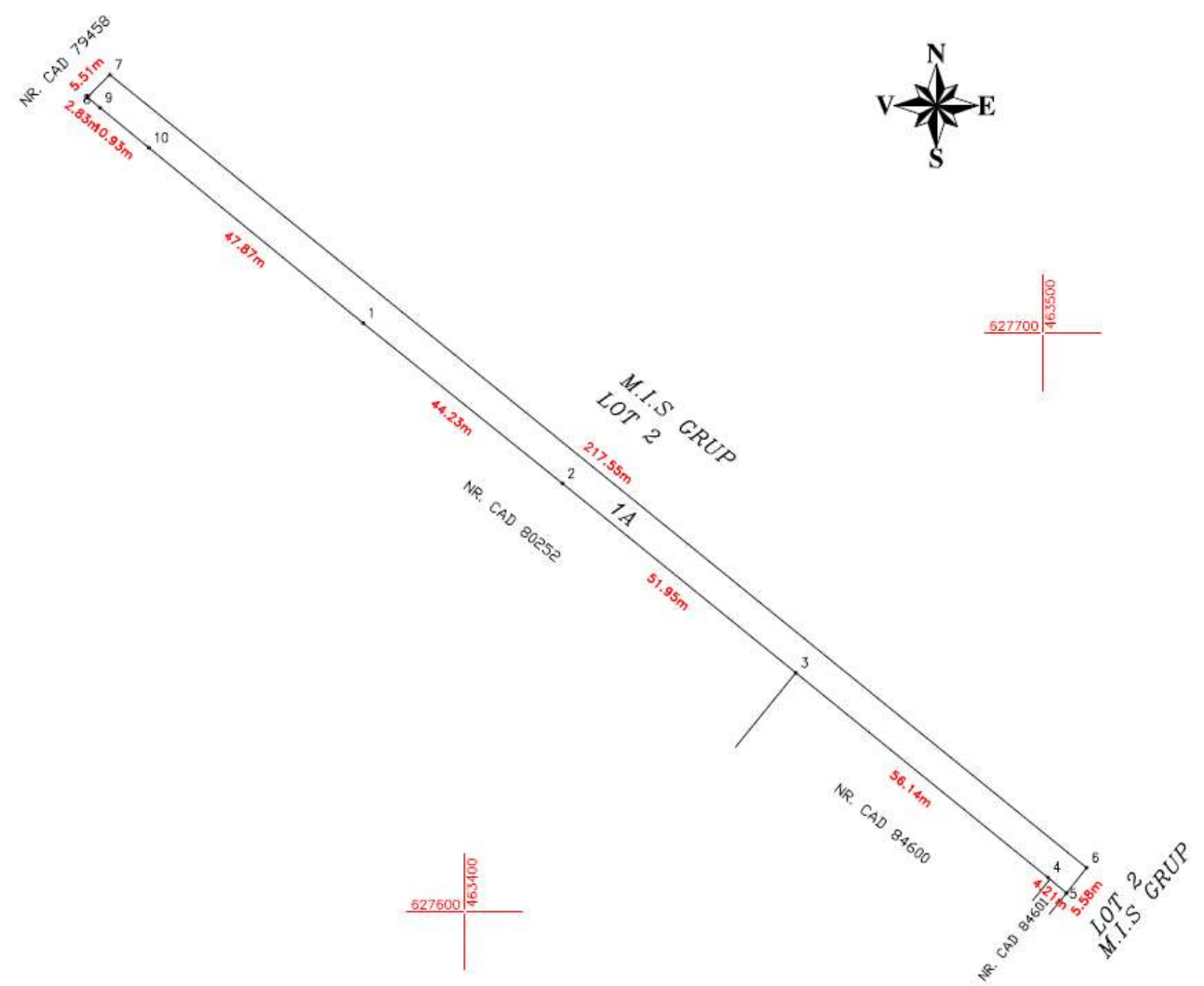
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului
	1214mp	MUN,BISTRITA, INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.	UAT	BISTRITA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuiri
1	A	1214	Imobil neimprejmuit
Total		1214	

Suprafata totala masurata a Imobilului =1214 mp
Suprafata dîn act = 1214 mp

Executant :IVAN FLORITA IONELA Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren Date: 2025.02.11 10:22:09 +02'00' Semnatura si parafa FLORITA-IONELA IVAN	Inspector Confirm introducerea Imobilului în baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa
---	---

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 29088 din 25.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 634 din 10.04.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - raport de evaluare;

Ca urmare a cererii adresate de **RUS ȘTEFAN-FILIP - reprez.SC.M.I.S.GRUP SRL**, cu domiciliul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Unirea, cod poștal, nr. 269, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrat la nr. 29088 din 25.03.2025,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Calea Moldovei, nr. 42-44, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 97475; nr. cad/topo 97475;

Extras de Plan cadastral de CF

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil teren arabil în suprafață de 1.214 mp situat în intravilanul mun.Bistrița, conform P.U.G. al mun.Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023, proprietatea SC.M.I.S.Group SRL rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cu nr.cad.53231, cu întabulare drept de ipotecă, înscriere drepturi reale de garanție și sarcini în favoarea Băncii Transilvania S.A. - conform CF 97475;
- teren aflat parțial/front stradal în zona de protecție a DN17;
- teren adiacent zonei reglementate prin P.U.Z. "Ansamblu mixt imobile cu funcțiuni comerciale și locuire colectivă, amenajări exterioare și stradă de legătură" aprobat prin H.C.L.nr.72/2017;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren în suprafață de 1.214 mp cu acces direct din strada Calea Moldovei (front stradal 5,5 m x adâncime 217,5 m), în imediata vecinătate a zonei B1 Mall;
- destinație:conf.P.U.G. al mun.Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023, U.T.R.31: (L2)/subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri, în afara zonei protejate; Utilizări admise/Utilizări admise cu condiționări/Utilizări interzise - conform subzona (L2)/extras R.L.U./P.U.G.- parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
- zona "A" de impozitare/H.C.L.nr.144/2014;

Întocmit, Mihut Carmen

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al mun.Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și Regulamentul local de urbanism aferent, cu valabilitate prelungită prin H.C.L.nr.184/2018, H.C.L.nr.207/2023;
- operațiuni notariale privind circulația imobiliară - raport de evaluare;
- teren neconstruibil situat în U.T.R.31-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime max.P+2 niveluri;
- reglementări și condiții de construibilitate/mobilare teren, conform prevederilor: (L2)/extras R.L.U./P.U.G.-parte integrantă a certificatului de urbanism; regim de înălțime max.P+2 niveluri/hmax.9,0 m/P.O.T.max.35%/C.U.T.max.1,2; amplasare front stradal la min.22,0 m din axul drumului; în zonă există utilități, soluția de extindere și branșare a obiectivelor la utilități va respecta acordul deținătorilor de utilități; organizarea circulațiilor și parcajelor (accese carosabile/accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale/parcaje), amenajarea spațiilor verzi (30%), amplasare punct gospodăresc în incintă vor fi dimensionate corespunzător astfel încât să deservească toți factorii implicați, cu respectarea H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale privind circulația imobiliară - raport de evaluare;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul
Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☒ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ verificador

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

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

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

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

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

PRIMAR,
Lazany Gabriel

SECRETAR GENERAL,
Hriscu Luciana Maria

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

Achitat taxa de 25,00 lei, conform chitanței nr. 21X5/25.03.2025 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.2025

FIȘĂ INSPECȚIE

Data inspecției	10.04.2025
Adresa proprietății de evaluat	mun. Bistrița, str. Calea Moldovei, C.F. nr. 97475 Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud
Zona	marginală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 97475
Nume client /date de identificare	S.C. M.I.S. - GRUP S.R.L.
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare, etc)	Extras de CF
Utilități	Curent electric, apă, canalizare, gaz metan
Acces	Drum asfaltat
Topografie	Plan
Obs.	Teren neamenajat și neutilizat la momentul inspecției, acoperit cu iarbă

Proprietatea evaluată




Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Oferte vânzare terenuri

Comparabila 1: 168,65 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Calea Moldovei (Lidl), în suprafață de 504 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: pantă. Terenul are un front de 20,78 m. Terenul este situat în zonă cotate ușor superioară față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 85.000 euro, negociabil.




**Nico**
Pe OLX din iunie 2017
Activ pe 10 aprilie 2025


Trimite mesaj

074 648 3835

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Bistrița,**
Bistrița-Năsăud
la 96,5m de tine



Vand teren in zona centrala Bistrita

85 000 €

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 544 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren cu suprafata de 504 mp, teren imprejmuit. Toate utilitatile gaz, apa, electricitate, canalizare.

Regim de inaltime in PUG P+2E, POT 35%

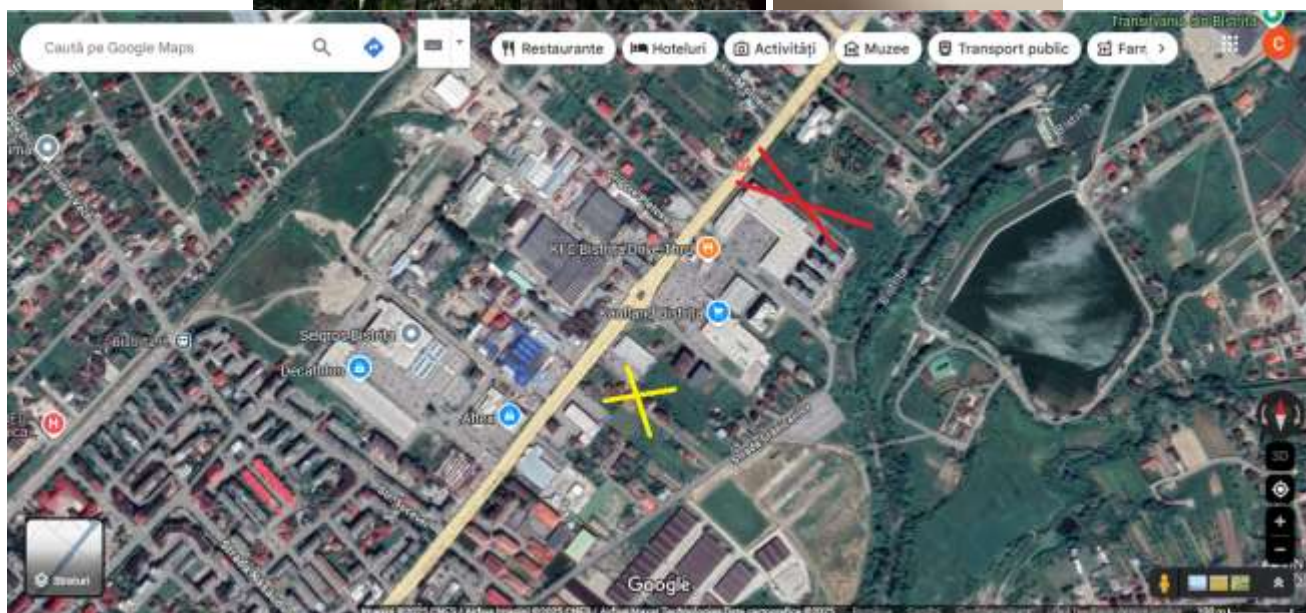
Cota parte din drumul de acces si extras CF separat.

Accesul terenului auto si pietonal se face de pe str. Granicenilor, iar accesul pietonal se mai poate face din spate de la Lidl.

Teren perfect pentru investitii sau construire casa.

Zerosaptepatrusasepatruopttrei8trei5

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-centrala-bistrita-IDjk9kq.html> Verificare comparabilă tel. 0746483835

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Comparabila 2: 135 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Libertății (str. Valeriu Braniște), în suprafață de 790 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: pantă. Terenul are un front de 13 m. Terenul este situat în zonă cotate similar cu cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 13.500 euro/ar, negociabil.



Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri

13 500 €

17 €/m²



Alexandru Suciu

Lionas Imobiliare

☎ 0772 008 494

Teren de vânzare

790m²

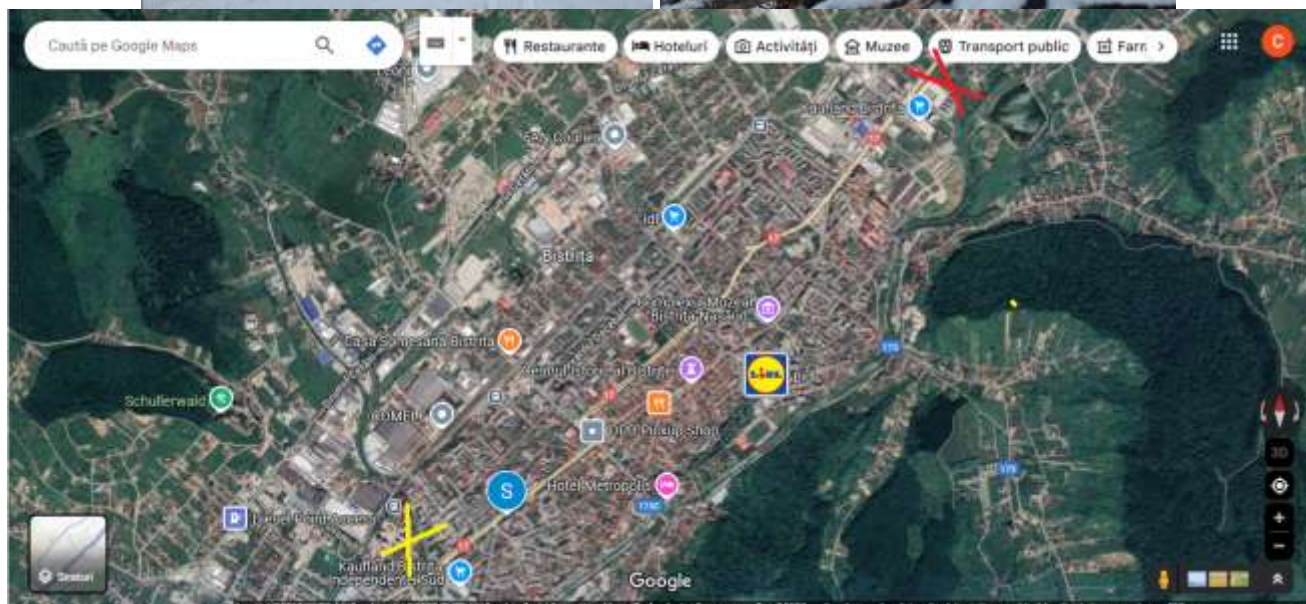
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	790 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 790 mp situat in Zona Pompieri.

In imediata apropiere se afla magazine, gradinita, banca, supermarket Kaufland, liceu, statie de autobuz.

- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje
- pret 13500 euro/ar (negociabil)
- oportunitate investitie
- teren imprejmuit
- front stradal de 13 m
- terenul este plat
- utilitati: apa, curent, canalizare, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzicl.html> Verificare comparabilă tel. 0772 008 494

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Comparabila 3: 135 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Dedeman (str. Dinu Lipatti), în suprafață de 600 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: pantă. Terenul are un front de 25 m. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 81.000 euro/ar, negociabil.

Teren intravilan 6 ari, toate utilitățile, zona Dedeman

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

🕒 Acum 6 zile

81.000 EUR



1/2



BLITZ Romania
COMPANIE



0264333777



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

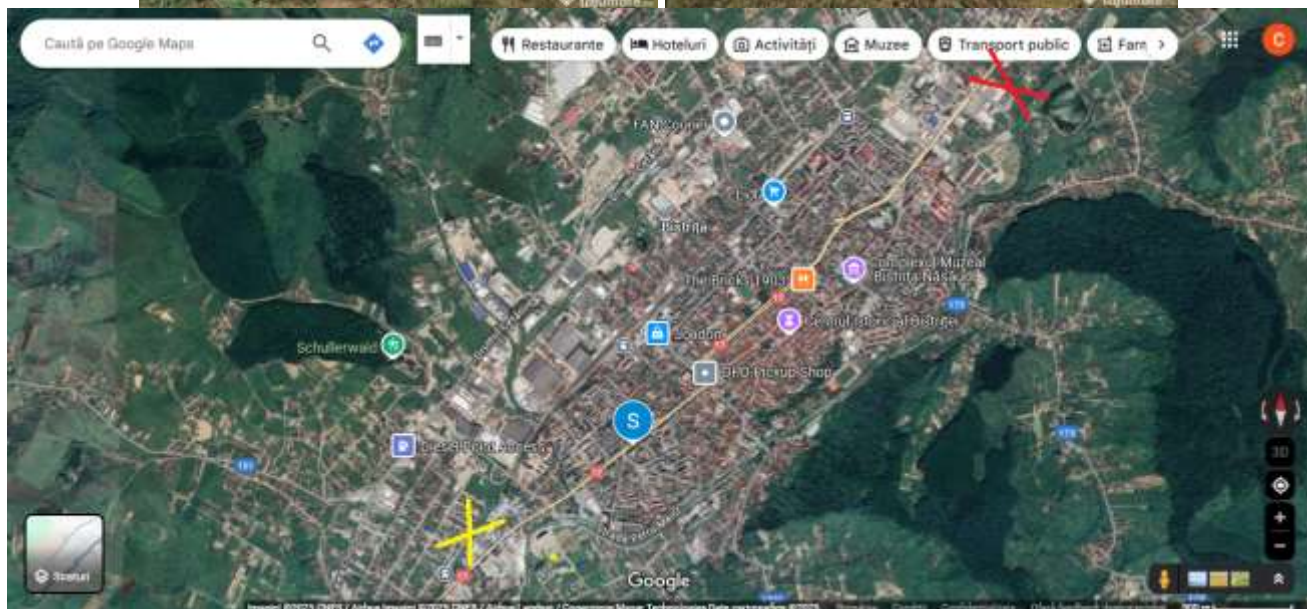


Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	600
Front stradal (metri)	25	Utilități	Da



Blitz va propune un teren intravilan cu toate utilitățile situat în apropiere de strada Dinu Lipatti, în zona Dedeman. Terenul are 600mp utili, deschidere la un drum privat într-un cartier nou rezidențial și beneficiază de toate utilitățile.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-6-ari-toate-utilitatile-zona-dedeman-16224513.html>
Verificare comparabilă tel: 0763820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Comparabila 4: 98,64 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Unirea (Goldplast), în suprafață de 2.940 mp. Accesul se realizează din drum pietruit. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: pantă. Terenul are un front de 35 m. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare rezidențială. Preț solicitat 290.000 euro/ar, negociabil.

Teren intravilan de vânzare, 29.4 ari, zona Unirea

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

🕒 Acum o săptămână

290.000 EUR

1/1



BLITZ Romania
COMPANIE



0264333777



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Cumpără acum

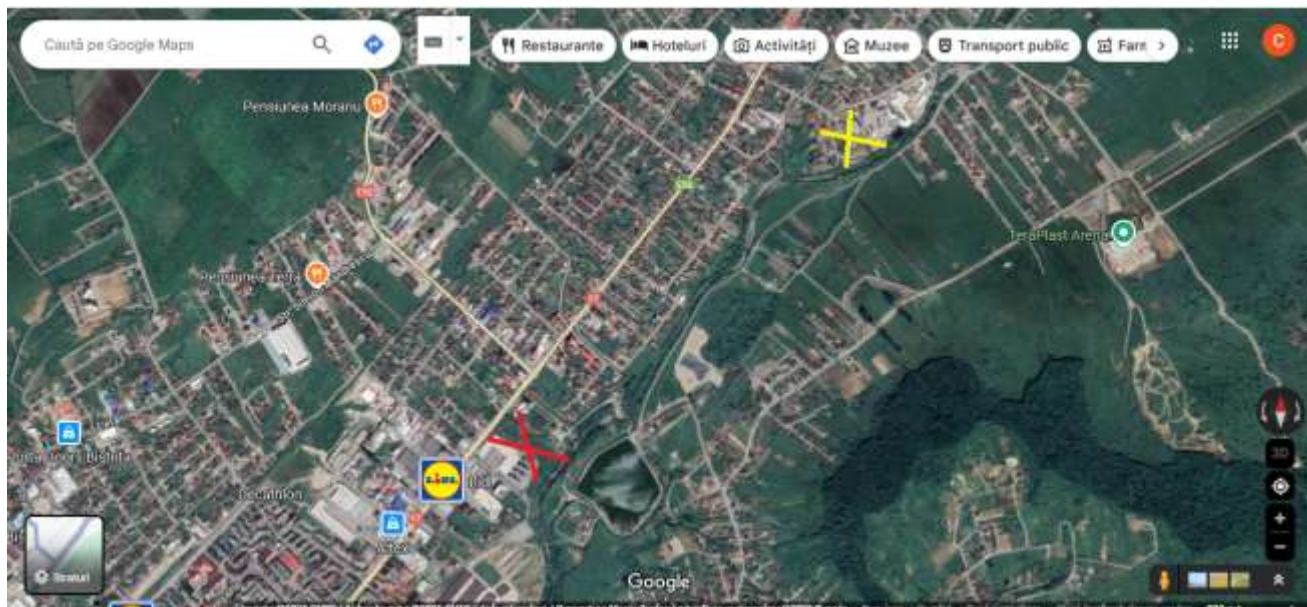


Zona	Unirea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	2940
Front stradal (metri)	35	Utilități	Da

Blitz va prezinta un teren de 2940 mp, situat într-o zonă foarte bună din Unirea, bine localizat și cu acces facil. Terenul este împrejmuit cu gard din beton. Utilități precum apă, curent și canalizare sunt disponibile pe stradă, facilitând conectarea la rețelele necesare.

Terenul are un potențial mare de construcție, fiind potrivit pentru realizarea unei hale, locuințe sau orice alt tip de clădire, conform reglementărilor locale. Dimensiunile generoase de 2940 mp oferă flexibilitate în amenajare și posibilitatea de a dezvolta proiecte rezidențiale, comerciale sau industriale.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp



Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-294-ari-zona-unirea-16341475.html>

Verificare comparabilă tel: 0763820859 (Darius – Blitz Imobiliare)

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Alte oferte terenuri

Oferta 5: 100 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Dedeman, str. Dinu Lipatti, în suprafață de 1.113 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 22 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 10.000 euro/ar, negociabil.

Teren - Zona Dedeman suprafață 1.113 mp


P+2 / L2

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

🕒 Acum 6 zile

10.000 EUR





ovidiu
COMPANIE

+40712289881

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1113
Front stradal (metri)	22	Utilități	Nu

Doresti sa-ti construisti o casa pentru familia ta sau sa sa dezvolti un proiect imobiliar dar inca nu ai gasit terenul potrivit ?

Bis imobiliare are solutia potrivita pentru tine...

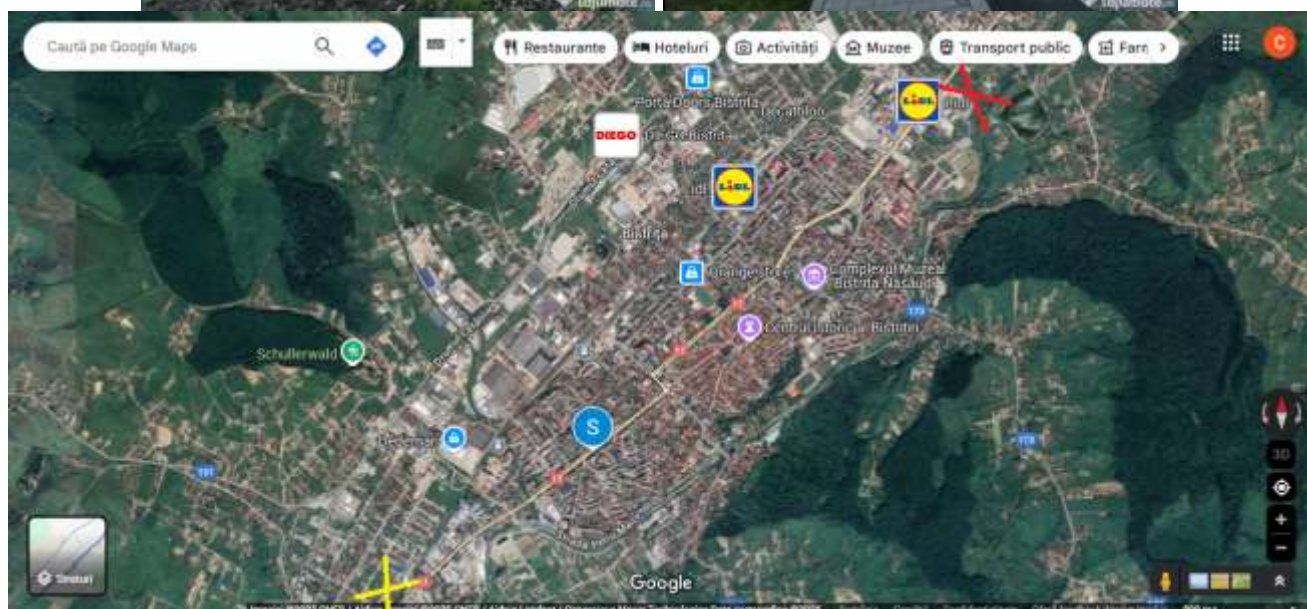
Teren intravilan cu o suprafata de 1113mp,situat intr-o zona linistita in plină dezvoltare de Case și Vile loc Dinu Lipatti.

Utilitati: curent, gaz, apă,canalizare, fibră optică la limita terenului.

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

- zona linistita in plina dezvoltare
- terenul este plat
- imprejmuit total
- teren intravilan
- deschidere la drum principal.
- front stradal 21,368 m și lung de 52,223m
- pretul pentru un ar de teren este de 10.000€
- acces auto

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

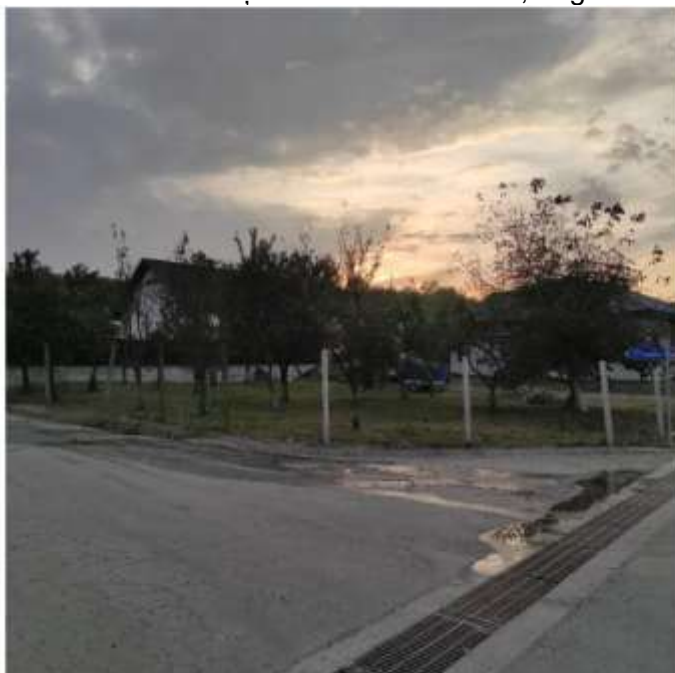


Sursa: <https://lajumate.ro/teren-zona-dedeman-p2-l2-15549310.html> Tel: 0712289881


Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Oferta 6: 98,3 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Sigmirului, str. Valea Sigmirului, în suprafață de 600 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 18 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 59.000 euro, negociabil.



PRIVAT

**Mihai**
Pe OLX din septembrie 2014
Activ pe 20 martie 2025

Trimite mesaj

074 692 2126

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Bistrita,**
Bistrita-Nasaud
la 4km de tine



Vand Teren intravilan Bistrita

59 000 €

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

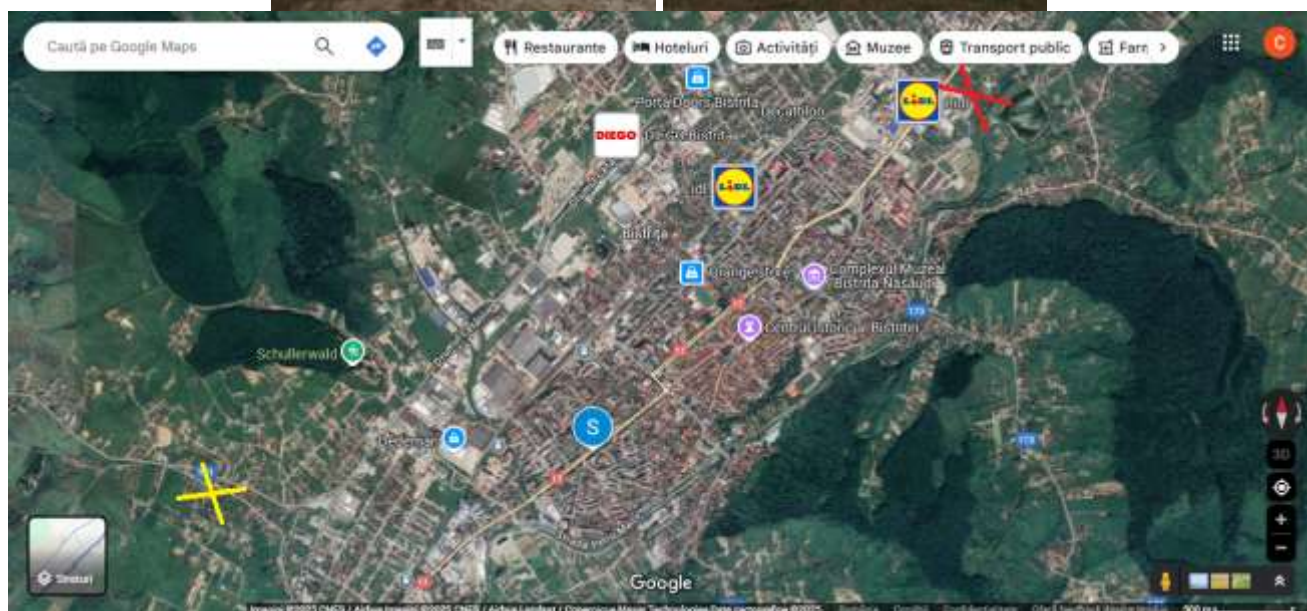
Vand teren intravilan situat pe aleea Trifoiului colt cu Valea sigmirului Bistrita

Terenul are o suprafata de 600mp, toate utilitatile sunt langa teren, este intr-o zona linistita de case, acces la strada asfaltata si iluminata. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta telefonic.

Contact: 07*****26 Mihai



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-bistrita-IDhDB6B.html> Tel: 0746922126

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Oferta 7: 220 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona semicentrală, str. Lalelelor, în suprafață de 636 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 15 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate superior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 22.000 euro/ar, negociabil.



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

22 000 €

35 €/m²

Teren de vânzare

636m²

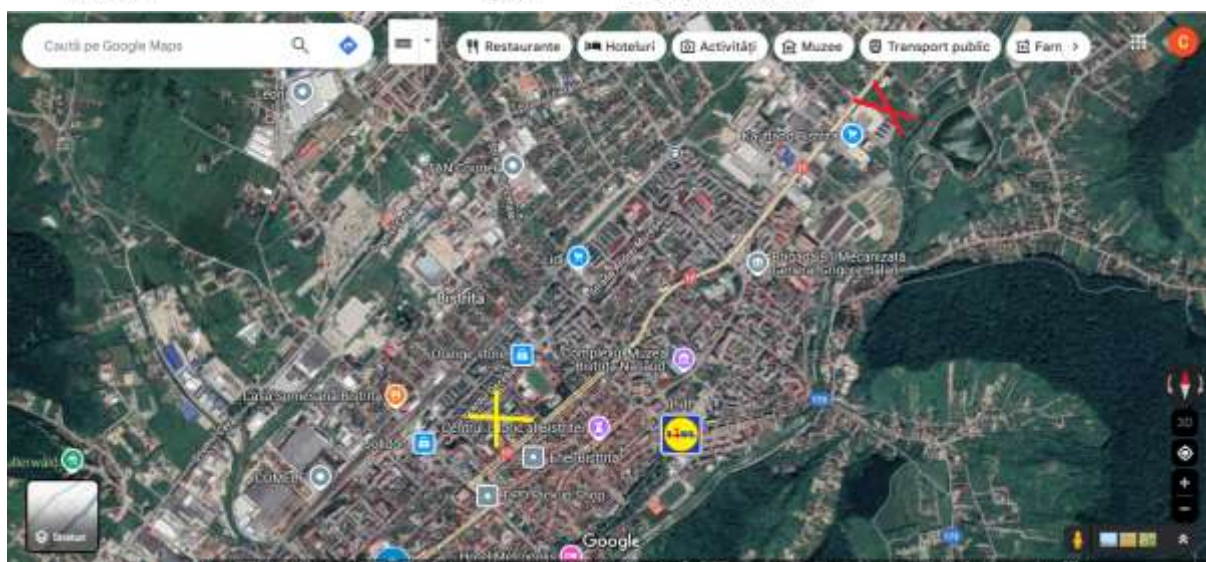
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	636 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 636 mp situat în Zona Centrala.

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

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stăm cu drag la dispoziție.
Echipa LIONAS imobiliare!



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDylqv.html> Tel.: 0742 829 546

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 1.214 mp

Oferta 8: 102,4 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Logos, str. Busuiocului, în suprafață de 850 mp. Accesul se realizează din drum asfaltat. Utilități: curent electric, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate. Topografie: plană. Terenul are un front de 20 m la drum de acces. Terenul este situat în zonă cotate inferior față de cea a terenului de evaluat, dezvoltare mixtă. Preț solicitat 87.000 euro, negociabil.



Teren de vânzare zona Subcetate Logos

87 000 €

102 €/m²

Teren de vânzare

850m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	850 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

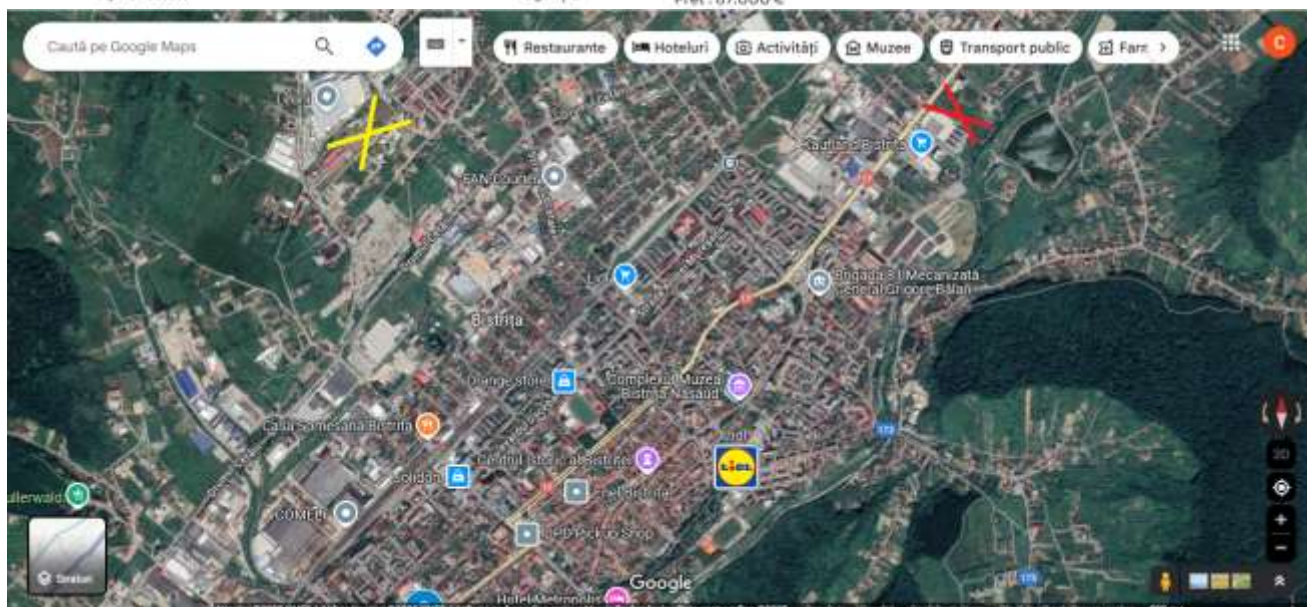
Descriere

Vă propunem spre vânzare teren intravilan într-o zonă foarte bună și în plină dezvoltare într-un cartier nou de case lângă Liceul Creștin Logos.

Terenul are o suprafață de 8,5 ari.

Dimensiuni: 20 m / 40 m

Preț : 87.000 €



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-subcetate-logos-IDCngK>

Tel: 0743 934 229