



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51251-C1-U6 Bistrița

Nr. cerere	40054
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213459616



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str Piața Mică, Nr. 21, Et. parter

Părți comune: nu sunt specificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51251-C1-U6	-	18,72	-	14/468	Spatiu comercial și prestari servicii compus din 1 birou

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
31397 / 06/06/2024			
Act Administrativ nr. 243, din 21/12/2023 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL BISTRITA, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrita, Str Piața Mică, Nr. 21, Et. parter

Părți comune: nu sunt specificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51251-C1-U6	-	18,72	-	14/468	Spatiu comercial si prestari servicii compus din 1 birou

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

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

Data și ora generării,

18/06/2026, 15:43

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51251 Bistrița

Nr. cerere	40055
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213459632



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
39028 / 15.06.2026	Dragut Maximilian Iulius	26.06.2026 23:59:59	B.17,B.18

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:522 Bistrita

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1358	468	Construcția C1 înscrisă în CF 51251-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
2527 / 13/05/1998			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 267, din 21/04/1997;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22/234		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
	cota calculata reprezinta cota de 44/468 parti teren din cf pe hirtie ferent ap.IV		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 31/234		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
	cota calculata reprezinta cota de 61,8/468 parti teren din cf pe hirtie		
13659 / 11/09/2003			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2772 din 2003 emis de BNP DRAGUT MARIA;			
B8	se noteaza interdictia de instrainare a terenului pe o perioada de 10 ani		A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
31956 / 09/10/2007			
Certificat Legatar nr. 96 din 2007 emis de BNP BRIA EUGENIA;			
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 33/234		A1
	1) SECHI VOICHITA		
	2) SECHI EMIL		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
	cota calculata reprezinta cota de 66,2/468 parti teren din cf pe hirtie		
37617 / 29/11/2012			
Act Notarial nr. 2159, din 29/11/2012 emis de DOGARU CATALIN LIVIU;			
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/234		A1
	1) GAVRILA NICULAI, si sotia		
	2) GAVRILA SILVIA, bun comun		
	OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 50/468 parti teren din proprietatea de sub B4		
36175 / 12/08/2015			
Act Administrativ nr. 416, din 04/03/2014 emis de JUDECATORIA DRAGOMIRESTI;			

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B13	asupra cotei de 66,2/468 parti teren se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 8299,79 lei ce reprezinta debit si dobinda legala de la data efectuării plății către banca pînă la recuperarea integrala a debitului 1) GROUPAMA ASIGURARI SA	A1
20241 / 24/04/2018		
Act Notarial nr. 764, din 24/04/2018 emis de Dogaru Catalin Liviu;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/234 1) GAVRILĂ NICULAI, si sotia 2) GAVRILĂ SILVIA, bun comun OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 2/468 parti teren , proprietatea de sub B 4	A1
53116 / 25/10/2018		
Act Notarial nr. 1150, din 24/10/2018 emis de Oltean Cristina;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/468 1) GĂVAN DUMITRU, -necasatorit, bun propriu OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parte din cota de 46/468 parti teren, propr. de sub B 9	A1
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/468 1) HAESTERS GUIDO THEO, si sotia 2) DR. HAESTERS GEB. ILIASA DELIA FLAVIA, -bun comun OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parte din cota de 46/468 parti teren, propr. de sub B 9	A1
17890 / 19/03/2021		
Act Notarial nr. 6, din 11/03/2021 emis de Marian Stana;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 37/234 1) PĂLĂGICHI MIHAELA-GRETA OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 74/468 parti teren din cf pe hirtie, de la B37	A1
59967 / 24/10/2022		
Act Notarial nr. 3193, din 21/10/2022 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 110/468 1) CORNEA MIRUNA, necasatorita, bun propriu OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 110/468 parti teren aferent spatiu comercial din cfe 51251-C1-U5, B15	A1
31397 / 06/06/2024		
Act Administrativ nr. 243, din 21/12/2023 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/468 1) MUNICIPIUL BISTRITA, domeniul privat OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 14/468 parti teren aferent spatiului comercial din CFE 51251-C1-U6, de la B19	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13659 / 11/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2772 din 2003 emis de BNP DRAGUT MARIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:6440641 ROL+ dobinda de 16% pe an reprezentind rest de pret asupra proprietati de sub B7 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)	A1
38498 / 30/11/2007		
Contract De Ipoteca nr. 3373 din 2007 emis de BNP BRIA EUGENIA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:31000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra proprietatii de sub B11 1) SC SUPTOR COLECT SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)	A1
C3	se noteaza interdictia de instrainare , grevare , inchiriere , dezmembrare , alipire , construire , demolare , restructurare si	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	amenajare	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
30928 / 23/10/2009		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 49, din 05/08/2009 emis de SC SUPTOR COLECT SRL,SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA;		
C5	se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C2 din SC Bucharest Financial Plaza in SC Suport Colect SRL cu sediul in Bucuresti	A1
28433 / 12/09/2007		
Contract De Ipoteca nr. 4405 din2007 emis de BNP BRIA DUMITRU;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:55000 EUR+ dob.af.costuri, comisioane si alte cheltuieli, asupra cotei de 66,2/468p teren proprietatea de sub B11	A1
2) EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
C7	Se noteaza interdictie de instrainare,grevare, inchiriere	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)		
16200 / 31/05/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. J554, din 10/06/2009 emis de SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL (inscris sub semnatura privata nr. 49/05-08-2009 emis de SC SUPTOR COLECT SRL ;;		
C8	Se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din BANCA COMERCIALA ROMANA SA in SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL -cu sediul social in Bucuresti	A1
C9	Se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL -cu sediul social in Bucuresti in SC SUPTOR COLECT SRL- cu sediul social in Bucuresti	A1
43966 / 01/09/2017		
Act Notarial nr. 5614, din 29/12/2016 emis de Pelizaru Elisabeta Alexandra;		
C11	se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din SC Suport Colect SRL, in EOS Credit Funding BL Designated Activity Company	A1
10934 / 01/03/2018		
Act Administrativ nr. 1587, din 27/02/2018 emis de E.J. CIUMARNEAN ROMEO GABRIEL; Hotarare Judecatoreasca nr. 2937/CC/2017, din 05/07/2017 emis de JUDECATORIA BISTRITA;		
C13	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 5.871,33 lei, asupra cotei de 66,2/468 parti teren, proprietatea de sub B11, in favoarea lui SECAPITAL SaRL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1358	468	

* 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	468	-	-	1358	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	Top: 1358	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	39921	18-06-2026	29-06-2026	Intabulare sau inscriere provizorie

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

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

Data și ora generării,

18/06/2026, 15:44

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

IMOBIL P.TA CENTRALA 31

BIROU
S = 12.51 mp

ACCES IMOBIL
P.TA CENTRALA
N/2 31

BIROU
S = 7.87 mp

Su = 15.07 mp
Sc = 22.13 mp
Sd = 22.13 mp

IMOBIL: P.TA MICA NR 21
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
STRIA
-SELIU ASOCIAȚIEI JUD. +
PENSIONARILOR.
SC. 1:50, FEBR. 2007.

- SEDIU ASOCIATIEI JUD. +
PENSIONARILOR.

50, 1:50, FEB 2007



IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

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

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

Legitimație ANEVAR - 13363/2026

Nr. 70/27.08.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA DIRECȚIA PATRIMONIU INTRARE 27. AUG. 2026 Număr document <u>90650</u> Nr. file _____

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

Ref.: înaintare raport de evaluare

În conformitate cu contractul nr. 72/L din 11.06.2026 și a comenzii nr. 66773/22.06.2026 privind realizarea unor servicii de evaluare, prin prezenta vă înaintez raportul de evaluare nr. **31/14.07.2026** (raport evaluare spațiu comercial în suprafață de 18,72 mp și cota de 14/468 părți teren aferent, înscrise în CF nr. 51251-C1-U6 Bistrița și CF nr. 51251 Bistrița, str. Piața Mică nr. 21), în 2 (două) exemplare.

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

Vă mulțumesc,

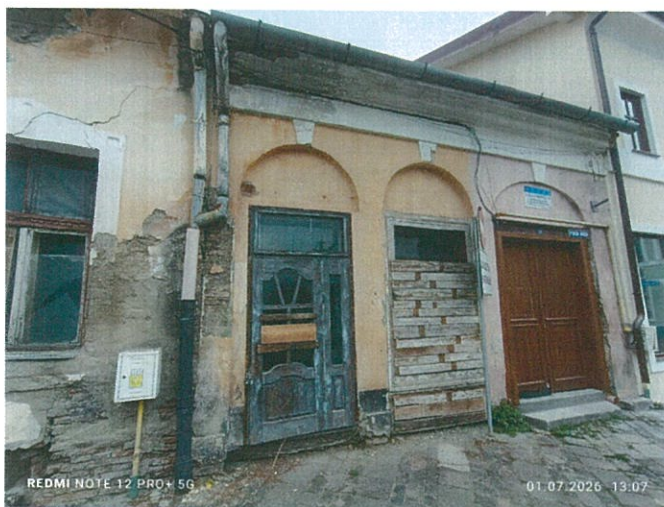
Bistrița: 27.08.2026

IONESCU A. CRISTIAN DANIEL
Expert Evaluator



RAPORT DE EVALUARE

pentru
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
SPAȚIU COMERCIAL**



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Mun. Bistrița, str. Piața Mică, nr. 21, Etaj Parter, jud. Bistrița-Năsăud

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

Evaluator Autorizat IONESCU CRISTIAN-DANIEL

Data evaluării: 17.08.2026

Ref. 31/14.07.2026

Data raportului: 18.08.2026

IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator
Sediu: mun. Bistrița - Bdl. Independenței, nr. 4, sc. A, ap. 2,
CIF: 29581262, jud. Bistrița-Năsăud
Tel. 0740 686 957, e-mail: evaluariionescupfa@gmail.com

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în spațiu comercial amplasat în mun. Bistrița, str. Piața Mică, nr. 21, etaj Parter, înscris în Cartea Funciară nr. 51251-C1-U6 Bistrița, județul Bistrița Năsăud, împreună cu cota indiviză de 14/468 părți teren aferenți spațiului comercial, înscrisă în Cartea Funciară nr. 51251 Bistrița.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului proprietarului prezentului raport, în data de 01.07.2026.

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 prezentata în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (17.08.2027), a fost estimată ca fiind:

13.800 EUR, echivalent 72.338 LEI

Datele pe baza cărora am efectuat această evaluare sunt incluse în raportul de evaluare. **Voalea de piață estimată include și valoarea cotei indivize de teren aferent spațiului comercial.**

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 utilizarea desemnată a 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 oricărora alți utilizatori desemnați	8
Utilizarea desemnată	8
Tipul valorii	8
Baza evaluării.....	8
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Data efectuării evaluării.....	9
Inspekția proprietății imobiliare	9
Modalități de plată	9
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	10
Ipoteze semnificative.....	10
Ipoteze speciale semnificative	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
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
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	15
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	16
Date privind impozitele și valorile de impozitare	16
CAP. 3 ANALIZA PIETEII.....	17
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	17
Dinamica Cererii și a Ofertei (Perioada 2024–2026)	17
Nivelul Chiriilor și Indicatori Financiar.....	17
Comportamentul Chiriașilor și Clauze Contractuale	18
Nivelul prețurilor	18
Previziuni	18
CAP. 4 ANALIZA DATELOR	19

Cea mai bună utilizare.....	19
Abordări în evaluare	20
Estimarea valorii de piață a proprietății	21
Abordarea prin piață.....	21
Abordarea prin venit.....	24
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	35
Analiza rezultatelor.....	35
ANEXE	36

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 17.08.2026, îl constituie imobilul prezentat în tabel 1.

Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ		- Spațiu comercial cu suprafața utilă de 18,72 mp, dispus la parterul unei construcții de tip casă în regim de înălțime Parter, împreună cu cota indiviză de 14/468 părți teren aferent spațiului comercial. La momentul inspecției spațiul comercial nu este utilizat, aflându-se într-o stare avansată de degradare.
	Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
	Adresa proprietății	▪ Municipiul Bistrița, județul Bistrița Năsăud ▪ Str. Piața Mică, nr. 21, Etaj Parter, Carte Funciară nr. 51251-C1-U6 Bistrița (spațiu comercial), respectiv Carte Funciară nr. 51251 Bistrița (teren)

Inspecția proprietății a fost realizată în data 01.07.2026 de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului proprietarului.

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este **vânzarea proprietății subiect**, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății.

Observații:

Spațiul comercial nu este utilizat la momentul evaluării, aflându-se într-o stare avansată de degradare. Suma necesară pentru reabilitarea proprietății imobiliare și aducerea acesteia într-o stare de finisare care să permită utilizarea acesteia, a fost estimată la 8.800 euro fără TVA.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către client, Carte Funciară unde este înscrisă suprafața utilă a spațiului comercial, suprafață care a fost luată în considerare la determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Considerăm că în intervalul dintre data inspecției și data evaluării nu au apărut modificări la starea proprietății care să-i influențeze valoarea

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un spațiu comercial situat într-o construcție în regim de înălțime P, spațiu comercial având $S_u = 18,72$ mp, conform extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție de către client. Cota indiviză de teren aferent spațiului comercial este de 14/468 părți.

La efectuarea inspecției s-a constatat faptul că proprietatea imobiliară se află într-o stare avansată de degradare, fiind neutilizabil fără lucrări de reabilitare.

Spațiul se compune din spațiu de vânzare și grup sanitar. Imobilul de bază este construit în 1950 conform informațiilor obținute.

Rezultatele evaluării

În urma aplicării abordării prin piață și a abordării prin venit, prezentate în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării:

Abordare	Valoare €	Valoare LEI
- prin piață	13.800	72.338
- prin venit	13.900	72.862

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății imobiliare (spațiu comercial și cota indiviză de teren aferentă), în vederea vânzării acesteia, în opinia noastră, la data evaluării 17.08.2026 a fost estimată ca fiind:

13.800 EUR (72.338 LEI)

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, evoluția cursului Leu/Euro) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **17.08.2026 este 1€ = 5,2419 LEI**

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

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

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Certificare

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 01.07.2026.
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.

Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

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

Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a prezentei evaluări este **vânzarea proprietății imobiliare** către proprietar, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății subiect.

Tipul valorii

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

Baza evaluării

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

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

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 comercială ce constă în:

- spațiu comercial situat într-o construcție în regim de înălțime Parter, cu Su = 18,72 mp;
- cota indiviză de 14/468 părți teren aferent spațiului comercial.

Adresa proprietății: mun. Bistrita, Str. Piața Mică, nr. 21, Etaj Parter, județul Bistrița Năsăud

Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, subiectul analizat, se află în proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA, conform extrasului de Carte Funciară.

Proprietatea se identifică cadastral sub nr. CAD: 51251-C1-U6 – spațiul comercial, respectiv sub nr. Top: 1358 - terenul.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este considerat deplin și este înscris în C.F. nr. 51251-C1-U6 Bistrița - spațiul comercial, respectiv în C.F. nr. 51251 Bistrița - terenul.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 17.08.2026.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 5,2419 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 01.07.2026, în prezența reprezentantului proprietarului.

Inspekția a fost realizată din ușă, la momentul inspekției ușa de acces fiind blocată. Având în vedere că proprietatea imobiliară este compusă dintr-o singură încăpăre și un loc destinat grupului sanitar, am considerat starea generală a proprietății a fiind în stare avansată de degradare în concordanță cu cele observate prin spărtura de la ușă. Construcția a fost inspectată și la exterior, au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografiile și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 01.07.2026 – 17.08.2026
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 01.07.2026
- solicitarea și obținerea de la client 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:
actul de proprietate al imobilului:

- Carte Funciară Nr. 51251-C1-U6 Bistrița din 18.06.2026 -spațiul comercial
- Carte Funciară Nr. 51251 Bistrița din 18.06.2026 - terenul
- Plan de încadrare în zonă

Ipoteze semnificative

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

Ipoteze speciale semnificative

- Suprafața înscrisă în extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către client a fost considerată corectă.

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 pentru utilizarea desemnată precizată anterior.

Inspekția proprietății a fost realizată parțial, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Raportul de evaluare cuprinde analiza celei mai bune utilizări și 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 proprietății rezultată în urma reconcilierii rezultatelor.

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

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în mun. Bistrita, Str. Piața Mică, nr. 21, Etaj Parter, județul Bistrița-Năsăud. Spațiul comercial este înscris în Cartea Funciară nr. 51251-C1-U0 Bistrița, iar cota indiviză aferentă acestuia în Cartea Funciară nr. 51251 Bistrița.

Proprietatea imobiliară este una de tip spațiu comercial.

Accesul se face din drum public, str. Piața Mică.

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar rezultă că proprietatea este deținută în **exclusivitate de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA**.

La momentul evaluării spațiul comercial nu era utilizat, aflându-se într-o stare avansată de degradare.

Cota de teren ce revine spațiului comercial este de 14/468 părți, cota spațiilor comune fiind nespecificată în documentele puse la dispoziție.

Evaluatorul a avut la dispoziție extras recent de carte funciară și a evaluat proprietatea în ipoteza „**liberă de sarcini**”.

Dreptul de proprietate este considerat deplin.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

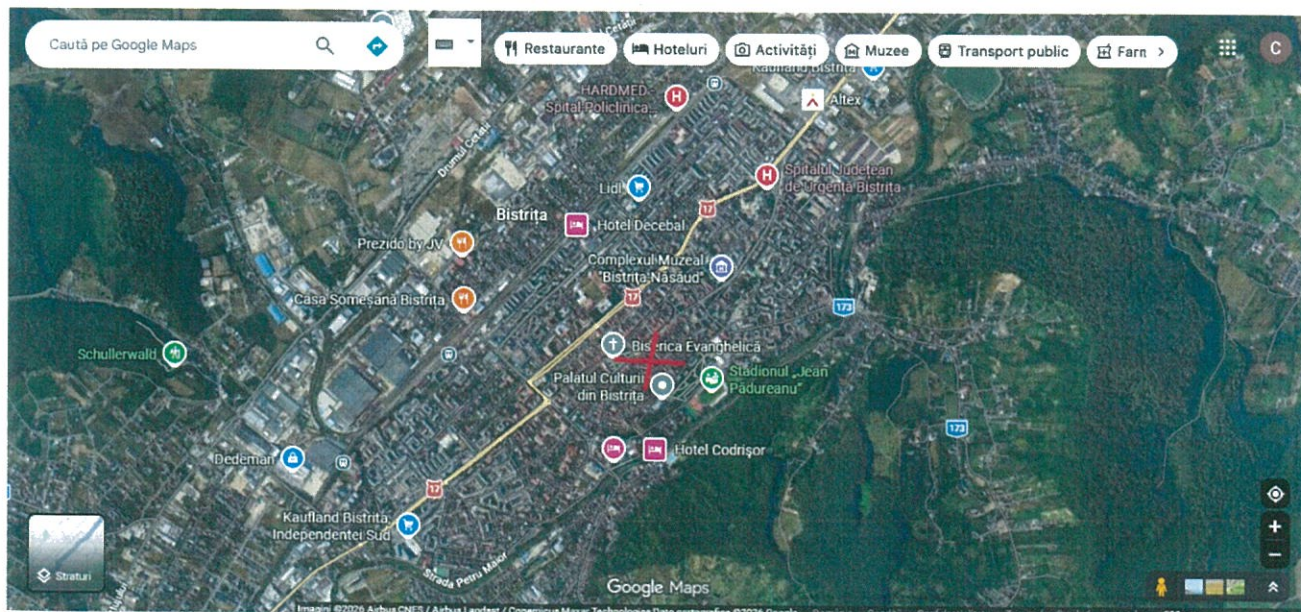
Nu au fost identificate și/sau evaluate bunurile mobile din interiorul proprietății imobiliare.

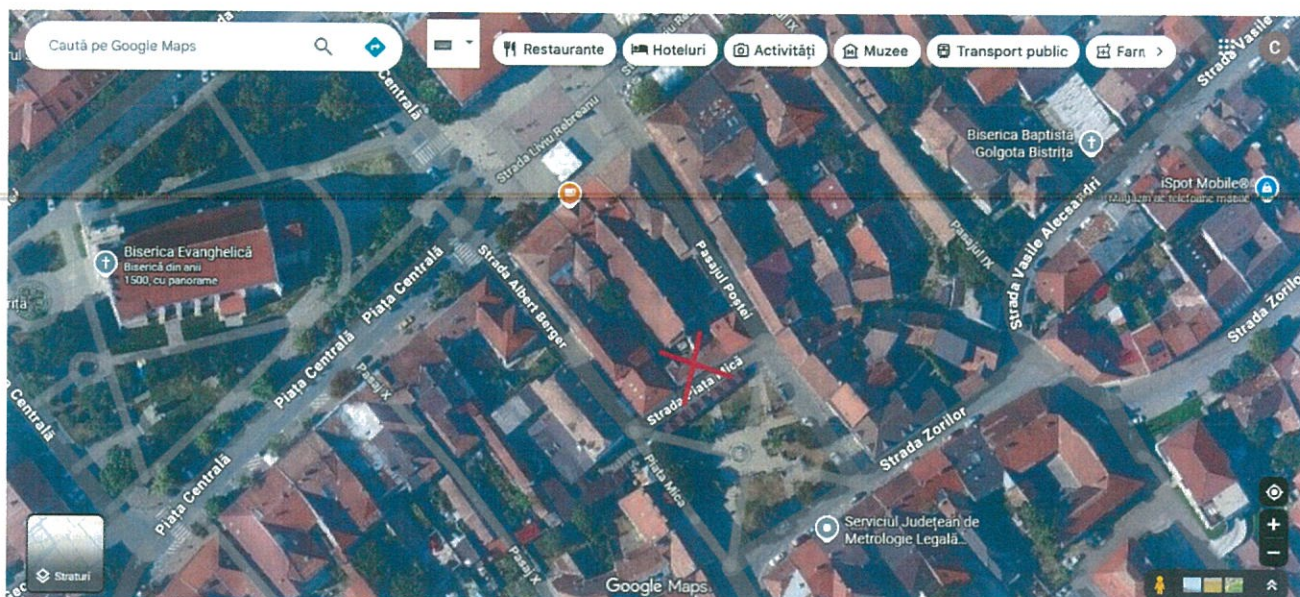
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Spațiul este amplasat central, în Piața Mică.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind accesibilă pitonal sau auto, iar mijloacele de transport locale au stații dispuse în zonă.

Zona Centrală este dispusă între str. Alexandru Odobescu, bdl. Republicii, Parcul Municipal și str. C-tin Roman Vivu. Zona este una veche pe segmentul rezidențial și comercial din oraș și cuprinde locuințe de confort mediu, atât în blocuri de apartamente cât mai ales în construcții de tip casă cu teren. Construcțiile de tip casă sunt edificate în sec. XVIII-XIX, fiind în regim de înălțime P+E sau P+2E, în general cu spații comerciale la parter. Zona este una intens circulată.





Locația și descrierea vecinătăților

Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în Piața Mică, în zona centrală a orașului. Zona este formată în general din construcții vechi, cu spații comerciale la parter și apartamente cu destinație rezidențială la etaj.
Acces	1. Arterele principale: Dornei, Liviu Rebreanu 2. Artere secundare: Albert Berger, Vasile Alecsandri 3. Comentarii asupra accesului: acces din drum public pietruit, cu o bandă pe sensul de mers.
Mijloace de transport	1. Autobuze: locale, la aprox. 500 m de proprietate, pe str. Republicii
Servicii și facilități publice	1. Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Mihai I la aprox. 250 m 2. Unități de învățământ: Școala Gimnazială nr. 6 se află la 600 m pe str. G-ral Grigore Bălan. Colegiul Național „Liviu Rebreanu” se află la 500 m pe bdl. Republicii; 3. Unități medicale: Farmacii se găsesc la aprox. 350 m de proprietate pe str. Gheorghe Șincai, Spitalul Județean de Urgență se găsește la aprox. 1300 m pe str. Avram Iancu 4. Piață, unități comerciale: Supermarket Lidl se află la aprox. 600 m pe str. Vasile Conta, magazine de tip ABC la parterul construcțiilor. Piața Agroalimentară Decebal se află la 950 m pe str. Cuza Vodă. Centru Casa EMA (piscină și sală de sport) se află la aprox. 500 m pe str. Parcului 5. Bănci: la aprox. 350 m Raiffeisen Bank pe str. Liviu Rebreanu; la aprox. 650 m pe bdl. Republicii – Banca Transilvania, Banca Comercială Română și CEC Bank. 6. Instituții de cult: biserică evanghelică la 150 m, biserică ortodoxă la 450 m. 7. Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	1. Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. 2. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice.
Urbanism/zonare comentarii	Se presupune că proprietatea nu intră în contradicție cu normele de urbanism și că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă centrală, rezidențială și comercială, amplasare foarte bună, trafic pietonal intens, dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat. Zona este una complet dezvoltată.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Descrierea imobilului de baza

Imobilul de bază a fost construit în jurul anului 1950, conform informațiilor avute la dispoziție, nefiind modernizat ulterior.

Regimul de înălțime al imobilului de baza este Parter.

Nu există informații privind o eventuală expertiză tehnică a imobilului.

Imobilul de baza are:

- Construcția este realizată din cărămidă portantă, cu pereți groși. Fundația nu a putut fi inspectată, însă din informațiile obținute este realizată din piatră.
- Structura: cărămidă portantă, plașeul peste parter fiind realizat din lemn cu tencuială pe stuf și șipci
- Pereți: zidărie din cărămidă la exterior și interior
- Acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică
- Finisaje exterioare: Tencuială clasică pe bază de var/ciment - acoperă pereții exteriori, fiind puternic deteriorată, cu fisuri vizibile și porțiuni desprinse.
- Soclul clădirii: Finisat simplu, parțial placat sau tencuit brut, prezentând degradare accentuată și exfolieri din cauza umidității.

Alimentarea cu utilități:

- Curent electric – rețea publică la limita de proprietate
- Apă potabilă – rețea publică la limita de proprietate
- Canalizare – rețea publică la limita de proprietate
- Gaz – rețea publică la limita de proprietate
- Agent termic – nu este realizat

Concluzie privind construcția de bază

Pereții exteriori prezintă uzură fizică accentuată și urme de infiltrații ale umezelii. Structura de rezistență se prezintă în stare tehnică satisfăcătoare. Finisajele exterioare sunt în stare nesatisfăcătoare.

Descrierea spațiului

Spațiul a fost proiectat și executat pentru **funcțiunea de spațiu comercial**, organizarea interioară actuală fiind caracteristică acesteia.

La momentul inspecției, spațiul nu era utilizat, fiind într-o stare avansată de degradare.

Suprafața utilă a spațiului comercial este 18,72 mp – suprafață preluată din extrasul de Carte Funciară.

Spațiul este compartimentat astfel: sală de vânzare și grup sanitar.

Finisajele sunt inferioare și constau în:

- Pardoseala este realizată dintr-o dușumea tradițională din scânduri de lemn.
- Pereții sunt acoperiți până la jumătatea inferioară cu o vopsea în ulei, parțial scorjolită, exfoliată și prezintă zone cu igrasie sau tencuială măcinată în profunzime; partea superioară este finisată cu o tencuială veche, acoperită cu un strat gros de zugrăveală pe bază de cal sau humă.
- Tâmplărie din lemn cu geam simplu (geamul este acoperit parțial cu scânduri).

Proprietatea beneficiază de utilități complete la limita de proprietate, la momentul inspecției nefiind realizate (sau în stare avansată de degradare) instalațiile de încălzire, electrică sau sanitară.

Concluzie privind starea spațiului comercial

Finisajele sunt considerate a fi unele inferioare, fiind necesare cheltuieli imediat după cumpărare pentru punerea spațiului comercial în stare de funcționare. Valoarea investițiilor necesare pentru punerea în funcțiune a spațiului comercial este de 8.800 euro fără TVA.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Construcție de baza realizată aprox. în anul 1950, fără a fi modernizat ulterior, proprietar actual fiind PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA.

Date privind Impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale, pentru anul 2026, proprietar persoane juridice, fiind stabilit la 1,3% din valoarea impozabilă.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este reprezentată de segmentul **spațiilor comerciale și de servicii integrate în clădiri cu valoare istorică (monumente istorice sau imobile din zone protejate)**, amplasate la parterul unor corpuri de clădiri individuale specifice țesutului urban medieval. Acest segment se distinge fundamental de cel al spațiilor comerciale standard de la parterul blocurilor de locuințe prin constrângerile arhitecturale, specificul fluxului pietonal predominant turistic și profilul activităților economice pretabile.

Dinamica Cererii și a Ofertei (Perioada 2024–2026)

În perioada post-pandemică și pe parcursul ultimilor doi ani (2024-2026), zona centrală și istorică a municipiului Bistrița, în special axa formată din pietonul Liviu Rebreanu, Piața Centrală și Piața Mică, a cunoscut o **reconfigurare structurală a cererii**. Dacă spațiile din zonele de tranzit comercial intens (Gării, Decebal) sunt dominate de retail de proximitate și servicii financiare, Piața Mică s-a consolidat ca un pol dedicat **industriei ospitalității (Horeca), industriilor creative, galeriilor de artă/antichități și serviciilor de nișă**.

Cererea în anul 2026 este concentrată cu precădere pe spații cu suprafețe mici și medii, cuprinse între **40 și 85 mp**, adaptabile pentru cafenele de specialitate, bistrouri, ateliere meșteșugărești sau birouri de consultanță premium. Oferta pe acest segment rămâne structural rigidă și extrem de limitată, având în vedere fragmentarea proprietății în centrele istorice și starea tehnică adesea precară a imobilelor, care necesită investiții masive de consolidare și restaurare conform normelor specifice monumentelor istorice.

Nivelul Chiriilor și Indicatori Financiar

În contextul macroeconomic al anului 2026, marcat de ajustări fiscale și de o atenție sporită a investitorilor la randamentele nete, chiriile pentru spațiile comerciale din Centrul Istoric (Piața Mică) prezintă o stabilitate consolidată, cu următoarele intervale de referință:

- **Spații nerenovate / în stare tehnică degradată (necesită investiții majore în finisaje și utilități):** 5 – 8 €/mp/lună, fără TVA. În aceste cazuri, contractele prevăd adesea perioade de grație (scutire de la plată) corelate cu valoarea bugetului de amenajare asumat de chiriaș.
- **Spații amenajate standard / funcționale (servicii, retail de nișă):** 9 – 13 €/mp/lună, fără TVA, poziționate pe segmentele cu vizibilitate pietonală.

- **Spații premium / pretabile Horeca (cu utilități adecvate, putere electrică sporită, acces pentru terase exterioare): 14 – 18 €/mp/lună, fără TVA.** Valorile superioare sunt justificate de potențialul de exploatare sezonieră a domeniului public adiacent.

Comportamentul Chiriașilor și Clauze Contractuale

Se observă o maturizare accentuată a comportamentului chiriașilor în anul 2026. Procesul de *due diligence* inițiat de aceștia nu mai vizează doar traficul pietonal brut, ci și **analiza structural-tehnică a imobilului** (prezența igrasiei, starea rețelelor de utilități, capacitatea portantă a planșeelor) și compatibilitatea urbanistică a activității cu statutul de zonă protejată.

Din cauza impredictibilității fiscale și a costurilor fluctuante ale utilităților, durata medie a contractelor de închiriere s-a stabilizat în intervalul **2 - 4 ani**, fiind consemnată o tendință clară de introducere a unor **clauze stricte de indexare anuală a chiriei** (corelate cu indicele de inflație armonizat la nivel european - HICP) și de definire riguroasă a obligațiilor privind întreținerea elementelor de fațadă și structură istorică.

Nivelul prețurilor

Chiriile pentru spațiile comerciale identificate în zonă sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Sursa	Localizare	Su/mp	Chirie euro/mp
1	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-60-mp-pozitionat-strategic-in-zona-centrala-IDH8h9?_gl=1	str. Gheorghe Șincai	60	10.0
2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-32-mp-ideal-salon-birou-magazin-zona-decebal-IDI3sp?_gl=1	str. Decebal	32	9.4
3	https://www.olx.ro/d/oferta/sp-comercial-vitrat-stradal-str-stefan-cel-mare-nr-22-IDkIXtl.html	str. Ștefan cel Mare	35	10.3
4	https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-40-mp-parter-zona-han-IDHiGr?_gl=1	str. Năsăudului	40	11.3
5	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-decebal-45-mp-IDG0xz?_gl=1	str. Decebal	45	10.0
6	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-ultracentral-50-mp-IDHH7Z?_gl=1	str. Gheorghe Șincai	50	10.0
7	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-45-mp-zona-centrala-IDlftS?_gl=1	str. Mihai Eminescu	45	8.4

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, vadul comercial și suprafața construcțiilor.

Previziuni

Principala îngrijorare pe piața de retail este legată de creșterea costurilor pentru chiriași și de scăderea puterii de cumpărare a clienților. Inflația va pune presiune pe de-o parte pe nivelul chiriilor și pe de altă parte pe veniturile disponibile pentru achiziții ale cumpărătorilor.

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2025 cea mai buna utilizare este *"Utilizarea care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate."*

Determinarea CMBU presupune indeplinirea urmatoarelor 4 criterii:

- legal permisa
- fizic posibila
- fezabila financiar
- maxim profitabila

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor administrative, a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. Cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea. CMBU se determină separat pentru terenul considerat liber și separat pentru terenul construit.

CMBU a terenului considerat a fi liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele:

- amplasarea terenului
- utilitățile cu care este dotat terenul
- vecinătățile terenului
- accesibilitatea terenului
- restricțiile urbanistice
- populația din zonă în care se află amplasat terenul
- analiza pieței imobiliare

Astfel s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului în cauză, considerat liber, este construirea de imobile cu destinație mixta spații comerciale la parter și locuințe la etajele superioare.

CMBU a terenului construit

S-au analizat două destinații ce ar putea avea spațiul de evaluat: de locuință și de birouri.

- Varianta spațiu comercial

Proprietatea este dotată cu:

- spațiu vânzare
- grup sanitar
- compartimentările interioare au fost concepute de la început special pentru spațiu comercial,

asigurând conlucrarea optimă a zonelor caracteristice.

Avantajele pe care le mai oferă proprietatea au legătură cu zona în care este amplasată, o zonă centrală, cu acces facil.

Se consideră că proprietatea poate fi închiriată, imediat.

- Varianta spațiu de birouri

Utilizarea proprietății ca spațiu de birouri are următoarele dezavantaje:

- compartimentare specifică desfășurării activității comerciale
- valoarea chiriilor este mai scăzută pentru spațiile de birouri.

Din analiza efectuată concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea actuală- spațiu comercial, iar evaluarea se va face în această ipoteză.

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 pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei. 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.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață (sau abordarea prin comparația vânzărilor) se bazează pe comparația directă a proprietății analizate cu alte proprietăți comparabile, care au fost tranzacționate recent sau care sunt oferite pe piață la momentul evaluării. Aceasta abordare este bazată pe principiul substitutiei, care precizează faptul că un comparator prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât prețul unei proprietăți cu utilitate similară în condiții de piață similare. Această abordare oferă o indicație de încredere a valorii într-o piață activă, în condițiile existenței unor date de piață disponibile și rezonabile, comparabile cu proprietatea analizată.

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.

Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări există două tehnici diferite de evaluare: analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) și metoda capitalizării directe (DC). Metoda Capitalizării Directe derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul studiat această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății. Rata de Capitalizare reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoarea investiției. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale). Rata de Capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit net} / \text{capital investit} \times 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament. Quantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Proprietatea analizată. Aceasta abordare a fost folosită în mod obișnuit în ultimii ani pentru proprietăți generatoare de venit.

Abordarea prin cost

Pentru a putea aplica aceasta abordare, trebuie parcurși următorii pași:

- 1) Estimarea valorii de piață a terenului;
- 2) Estimarea costului de înlocuire brut al terenului;
- 3) Estimarea deprecierei totale a clădirii;
- 4) Estimarea costului de înlocuire net a clădirii;
- 5) Estimarea valorii de piață a clădirii prin adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net a clădirii.

Abordarea prin cost este folosită doar atunci când nu există o piață activă pentru proprietatea analizată.

Proprietatea analizată. Având în vedere faptul că terenul aflat în proprietate este în cotă indiviză această utilizare nu va fi utilizată, nefiind adecvată pentru acest tip de proprietate.

Estimarea valorii de piață a proprietății

Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează procedura prin care estimarea valorii de piață se realizează prin analiza pieței în scopul identificării unor proprietăți imobiliare similare, pentru compararea acestor proprietăți cu cea supusă evaluării. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile în care există suficiente informații cu privire la tranzacții recente, cu date sigure și care să indice tendințele pieței.

Din analiza de piață efectuată asupra spațiilor comerciale oferite spre vânzare la nivelul municipiului Bistrița a putut fi identificat un număr suficient de spații cu caracteristici similare cu cele ale proprietății subiect (localizare, trafic pietonal, finisaj, etc.) pentru a putea fi aplicată abordarea prin piață.

Întrucât la cea mai bună utilizare am arătat că proprietatea imobiliară se află în cea mai bună utilizare a sa, vom analiza comparativ această proprietate cu alte spații comerciale oferite spre vânzare pe piața imobiliară din Bistrița. Informațiile culese de pe piață referitoare la proprietăți imobiliare similare cu cel de evaluat, spații comerciale, folosite pentru determinarea valorii de piață a imobilului, sunt prezentate în Anexe.

Pentru Spațiul comercial în suprafață utilă de 18,72 mp vom avea:

GRILA COMPARATII SPATIU COMERCIAL

Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect spațiu comercial	Comp. 1 spațiu comercial	Comp. 2 spațiu comercial	Comp. 3 spațiu comercial	Comp. 4 spațiu comercial
Suprafata Utila (mp)	18.72	26	57	42	40
Mezanin (mp)	0	0	0	0	0
Depozit / Subsol (mp)	0	0	0	0	0
Garaj	0	0	0	0	0
Pret cerut		37,000	95,000	52,500	45,000
Corelare intre apartamentul spațiul subiect si comparabile din punct de vedere al dimensiunilor, in vederea comparatiei					
	pondere pret / mp	Diferenta	Ajust.	Diferenta	Ajust.
Suprafata Utila (% in euro/mp)	100%	-7	-10,360	-38	-63,800
Mezanin (% din euro/mp din suprafata utila)	75%	0	0	0	0
Depozit / Subsol (% din eur/mp din supr. utila)	25%	0	0	0	0
Garaj (Euro / bucata)	5000	0	0	0	0
Pret corelat din punct de vedere al dimensiunilor		26,640	31,200	23,400	21,060
Elemente de Comparatie		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
Pret	%	€	%	€	%
tranzactie / oferta		26,640	31,200	23,400	21,060
Ajustare pentru negociere		-10%	-2,664	-10%	-3,120
Pret ajustat pentru negociere		23,976	28,080	21,060	18,954
Corectii specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat		23,976	28,080	21,060	18,954
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare	0%	0	0%	0	0%
Pret ajustat		23,976	28,080	21,060	18,954

Evaluare proprietate imobiliară – spațiu comercial

Conditii de vanzare	Indep.	0%	Indep.	0%	Indep.	0%	Indep.	0%	Indep.	0%
Ajustare Pret ajustat		23,976		28,080		21,060		18,954		
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	8,800	Fara	-37%	-8,800	Fara	-31%	-8,800	Fara	-42%	-8,800
Ajustare Pret ajustat		15,176		19,280		12,260		10,154		
Conditii de piata	17-Aug-26	17-Aug-26	0%	0%	17-Aug-26	0%	17-Aug-26	0%	17-Aug-26	0%
Ajustare Pret ajustat		15,176		19,280		12,260		10,154		

Corecții specifice proprietății

Localizare	Municipiul Bistrița, zona centrală, str. Piața Mică, nr. 21, parter	Municipiul Bistrița, zona centrală, str. Piața Centrală nr. 40 - situat în zonă cotate similar cu zona proprietății subiect	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Gheorghe Șincai - situat în zonă cotate similar cu zona proprietății subiect	Municipiul Bistrița, zona mediană, str. Dragoș Vodă, parter - situat în zonă cotate inferior față de zona proprietății subiect	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Toamnei, parter - situat în zonă cotate inferior față de zona proprietății subiect
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	10%	10%
Acces	Direct din arteră principală	Direct din arteră principală	Direct din arteră principală	Direct din arteră principală	Direct din arteră principală
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Pozitie (vedere, vecini)	vizibilitate bună	vizibilitate buna	vizibilitate buna	vizibilitate buna	vizibilitate buna
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%

Caracteristici fizice

Dimensiune (arie utila) (mp)	18.72	26	57	42	40
Ajustare Pret ajustat		1%	4%	2%	2%
Stil arhitectural	comun	comun	comun	comun	comun
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Vad comercial / trafic pietonal	slab	bun	foarte bun	slab	slab
Ajustare Pret ajustat		-10%	-20%	0%	0%
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Apa calda / termoficare	C.T. Proprie pe gaz	C.T. Proprie pe gaz	C.T. Proprie pe gaz	C.T. Proprie pe gaz	C.T. Proprie pe gaz
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Compartimentare	necompartimentat	necompartimentat	necompartimentat	compartimentat	compartimentat
Ajustare Pret ajustat		0.0%	0.0%	5.0%	5.0%
Vitrina la strada (m)	4	3.5	12	4	4
Ajustare Pret ajustat		0%	-10%	0%	0%
Atractivitate pe piata	medie	medie	medie	mare	mare
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%

Caracteristici economice

Caracteristici economice (venituri, management, chiriiasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere)	fără chiriiasi	fără chiriiasi	fără chiriiasi	fără chiriiasi	fără chiriiasi
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Utilizare / Urbanism	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Componente non-imobiliare (brand, vad comercial, echipamente existente, mobilier)	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare Pret ajustat		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala netea absoluta (€)		-12,882	-16,787	-8,910	-9,039
Ajustare totala netea procentuala (%)		-56%	-68%	-34%	-39%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		13,103	18,263	13,370	12,773
Ajustare totala bruta procentuala (%)		57.43%	75.17%	69.11%	73.96%
Numar corectii	4		5	5	5

Comparabila aleasa	1	2	13,758
Valoarea propusa (rotund)	€ 13,800.00	72,338 lei	
	737 Euro/mp	3,864 Lei /mp	

Curs BNR la data evaluării	5.2419
Data	17-Aug-26

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -10% având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare și proprietarii (piața imobiliară fiind în creștere în ultimii ani proprietarii nu sunt dispuși să negocieze în general mai mult de 5% pt spații bine poziționate, însă având în vedere incertitudinea cu privire la evoluția economică, considerăm că marja de negociere ce se poate obține poate fi superioară în cazul unei oferte concrete, putând merge până la 10%)
- Drept de proprietate :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:
 - Au fost ajustate comparabilele cu 8.800 de euro, reprezentând suma estimată pentru aducerea proprietății subiect în stare de utilizare (grila de determinare a valorii de reabilitare a proprietății este prezentată în anexă);
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare :
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2, acestea sunt dispuse în zone cotate similar cu zona proprietății subiect;
 - S-au ajustat pozitiv cu 10% comparabilele 3 și 4 întrucât sunt dispuse în zone cotate inferior, zone mediane, față de zona centrală de dispunere a proprietății subiect.
- Acces:
 - Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele au accesul din arteră principală la fel ca proprietatea subiect.
- Poziție (vedere, vecini):
 - Nu au fost necesare ajustări.
- Dimensiuni – arie utilă:
 - S-au aplicat ajustări corespunzătoare în funcție de mărimea suprafeței utile tuturor comparabilelor, respectiv o ajustare de 1% pentru fiecare 10 mp diferență la suprafață, luând în considerare faptul că spațiile comerciale cu suprafețe mai mari sunt mai greu tranzacționate decât cele cu suprafață mică;
- Stil arhitectural:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Vad comercial / trafic pietonal:
 - Au fost ajustate negativ cu 10% comparabila 1, respectiv 20% comparabila 2, acestea fiind dispuse în zone cu trafic pietonal superior celui al proprietății subiect, zone cu vizibilitate superioară;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 3 și 4.
- Materiale utilizate – finisaje interioare:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea au finisaje medii la fel ca proprietatea subiect (considerată reamenajată).
- Apa caldă / termoficare:
 - Nu au fost necesare ajustări, comparabilele au C.T. proprie pe gaz la fel cum este considerată proprietatea subiect.
- Compartimentare:

- Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2;
- S-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% asupra comparabilelor 3 și 4 care sunt spații compartimentate, cotate inferior față de proprietatea subiect care este de tip necompartimentat.
- Vitrina la strada:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile 1, 3 și 4;
 - S-a ajustat negativ cu 10% comparabila 2 care dispune de vitrină stradală mare, pe tot peretele exterior, aprox. 12 mp față de aprox. 4 mp proprietatea subiect.
- Activitate pe piață:
 - Nu au fost necesare ajustări
- 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 (mobilier, echipamente existente):
 - 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 ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață, este:

REZULTATUL METODEI

<i>Valoarea proprietății estimată prin abordarea prin piață</i>	€	13.800
FĂRĂ T.V.A.	Lei	72.338

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat.

Metoda aleasă în cadrul acestei abordări este metoda capitalizării veniturilor, fiind folosită pentru transformarea nivelului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează cînd există informații suficiente de piață, cînd nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și cînd există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării directe, evaluarea se realizează, de regulă, utilizînd venitul net din exploatare. Atunci cînd se utilizează alta formă de venit va trebui argumentată în raport cu decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut

efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriasi nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (impozit pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciul datoriei) sau amortizarea contabilă a construcției.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Formula de bază pentru estimarea valorii proprietății imobiliare prin metode de capitalizare a veniturilor este:

$$V = VNE/c \text{ unde: } VNE - \text{venitul net efectiv, } c - \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se poate transforma în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care este realizată.

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete de pe piață privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate sau studii ale unor publicații de specialitate sau agenții specializate. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

La nivelul localității Bistrița și a unor localități similare (disponere, nr. de locuitori, venituri, etc.) nu sunt suficiente date pentru extragerea unei rate de capitalizare relevante, bazată pe informații credibile. Pentru determinarea acesteia s-au analizat informații din piața imobiliară, coroborat cu analizele pieței imobiliare a spațiilor comerciale și cele de depozitare referitoare la București, orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, etc.) și la orașe secundare (Sibiu, Târgu Mureș, Arad, etc.) prezentate în revista „**Valoarea**” Nr. 51 din **ianie 2026**, publicată de ANEVAR. Din aceste analize se poate observa o creștere de aprox. 0,5% între București, orașele primare și cele secundare; extrapolând acest raționament, considerăm că la nivelul unei localități ca municipiul Bistrița, nivelul ratei de capitalizare este în jurul valorii de 8,5-9%; pentru proprietatea subiect am ales o rată de 8,5%, având în vedere tipul spațiului analizat, suprafața optimă a acestuia și amplasarea foarte bună în cadrul municipiului Bistrița (zona centrală intens circulată).

Aceste date prezentate mai sus sunt în conformitate cu analiza pieței spațiilor comerciale și de depozitare/producție la nivelul județului precum și a analizelor firmelor de evaluare publicate în revista „Valoarea” Nr. 51 din iunie 2026 - Revistă publicată de către ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Sursa: <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-51-compressed.pdf> :

› CBRE România

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Braşov, Timişoara, Constanța)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Horești, Pitesti, And)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 22.50 central: 15-12 semicentral: 13.0-18.00 periferie: 10-12	11 - 18	7 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11%	Iasi: 15,5% Cluj Napoca: 12% Braşov: 6,2% Timişoara: 14,4%	11%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	85	35 - 40	20 - 22
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 in functie de suprafata	3.40 - 4.75 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	3.3%	5.1%	3.2%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

VALOAREA Q2 2024

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2026

» Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 22	11 - 17.5		7 - 12	
		semi-central	14 - 19				
		periferic	9 - 12				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	11.50%	Timișoara, Iași	12.00%	Sibiu & Târgu Mureș	10% - 15%
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	7.50%		8% - 8.5 %		9.25% - 9.75%		
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	80		30 - 35		18-20	
	Rata de capitalizare (%)	7.25%		8%		9% - 10%	
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 10,000 mp	4.5 - 5	În funcție de suprafață	3.70 - 4.75	În funcție de suprafață	3.4 - 4.75
		> 10,000 mp	3.8 - 4.5				
	Rata medie de neocupare (%)	6.0%		3.80%		2.4%	
	Rata de capitalizare (%)*	7.75%		7.75% - 8.15%		8.10% - 10.15%	

* Rata de capitalizare pentru proprietati primare

VALOAREA Q2 2026

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2026

» Darian DRS

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 22 central: 14 - 20 semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 16 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 19,5 Timișoara: 14 - 18,5 Constanța: 9 - 17	Sibiu: 8,5 - 15 Craiova: 15 - 22 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 9 - 15 Pitești: 8 - 13 Arad: 7 - 15
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 8 - 9,5%	clasa A: 8,5 - 10%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8,50 - 10%	clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 30	Iasi: 15 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 39 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 14 - 28 Craiova: 14,5 - 32 Târgu Mureș: 10 - 18 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 12 - 23 Arad: 12,5 - 25
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 10%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 7,5	Iasi: 3 - 6,5 Cluj Napoca: 3,5 - 6 Brașov: 3,5 - 8 Timișoara: 3,7 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3,5 - 5,5 Craiova: 4,5 - 6,5 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 6
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8,5% - 10,5%	9% - 11%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective

VALOAREA Q2 2026

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2026

> Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 20 - 22 semicentral: 11 - 20 periferie: 9 - 13.5	15 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	12.0%	Iasi: 18% Cluj Napoca: 7% Brașov: 14% Timișoara: 11%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.75 pentru suprafețe < 5.000 mp; 4.10 - 4.30 pentru suprafețe > 5.000 m	4.30 - 4.65 în funcție de suprafață	4.00 - 4.35 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4.5%	9.4%	3.8%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

VALOAREA Q2 2026

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2026

» IO Partners - JLL preferred partner

Segment te piață	București	Orășe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orășe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 16 - 22 Semicentral: 11.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5 - 16 Periferie: 8 - 12.5 Iași: Central: 12.5 - 17 Periferie: 11 - 12 Brașov: Central: 13.5 - 14.5 Periferie: 11 - 13.5 Timișoara: Central: 10 - 11 Periferie: 7.5 - 11.5	10 - 13
Rata medie de recuperare (%)	10.3%	Cluj: 6.9% Iași: 13.3% Brașov: 6.7% Timișoara: 11.5%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.50% (Cluj, Iași, Timișoara); 9.00% pentru Brașov	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	67-85	30-40	19-25
Rata de capitalizare	7.50%	7.75 - 8.50%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.35 - 4.75 (suprafețe < 10,000 m²) 3.70 - 4.25 (suprafețe > 10,000 m²)	4.00 - 4.70 în funcție de suprafață	3.80 - 4.70 în funcție de suprafață
Rata medie de recuperare	4.07%	Cluj: 4.1% Iași: 0% Brașov: 2.1% Timișoara: 12.0%	4.97%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 9.00%	8.50 - 10.00%
*Rata de capitalizare menționată reprezintă raportul dintre venitul operațional net (NOI), determinat de obicei pe baza chiriilor contractuale, și prețul proprietății.			

VALOAREA Q2 2026

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2026

» Knight Frank

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Eragov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuaă clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline 22	13 - 17	9 - 13
	central: 16-18		
	semicentral: 14.5-16.5		
	periferic: 10-13		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12.0%	10-15%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8 - 8.5%	9 - 10%
Spații industriale			
Chirie contractuaă clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	4.0 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	5%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%

VALOAREA Q2 2026

În cadrul evaluării trebuie rezolvate 2 probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

În cazul activelor de tip imobile s-a luat în considerare fluxul de venituri care ar putea fi obținut în urma închirierii acestuia. Din informațiile strânse, nivelul chiriilor pe piața imobiliară pentru proprietăți similare se situează la valoarea de 9-12 EUR/mp/lună în raport cu localizarea și condițiile oferite. Acesta este Venitul Brut Potențial (VBP).

Au fost identificate 7 proprietati aflate la inchiriere.

În urma analizei pe perechi de date prezentata mai jos, a fost selectata chiria de 11,10 euro/mp:

	Chirie solicitata	Suprafata	Localizare	Finisaje	Negociere	Chirie negociata	Suprafata	Localizare	Finisaje	Nivel	Ajustari	Chirie obtenabilă estimată
Subiect		18.72	Piața Mică	medii								
Comparabila 1	10	60	str. Gheorghe Șincai	medii	10%	9.00	2	0	0	0	2	11.0
Comparabila 2	9	32	str. Decebal	medii	10%	8.43	1	0	0	0	1	9.4
Comparabila 3	10	35	str. Ștefan cel Mare	medii	10%	9.25	1	0	-1	0	2	9.3
Comparabila 4	11	40	str. Năsăudului	medii	10%	10.13	1	0	0	0	1	11.1
Comparabila 5	10	45	str. Decebal	medii	10%	9.00	2	0	0	0	2	11.0
Comparabila 6	10	50	str. Gheorghe Șincai	medii	10%	9.00	2	0	0	0	2	11.0
Comparabila 7	8	45	str. Mihai Eminescu	medii	10%	7.60	2	0	0	0	2	9.6

Pentru obținerea venitului net din expoatare se vor calcula care sunt cheltuielile fixe care afectează proprietatea de tip comercial și care sunt cheltuielile variabile care afectează venitul brut potențial. Se extrag informații de pe piața imobiliară de proprietăți imobiliare, despre timpul de așteptare pentru închiriere sau mai bine spus despre gradul de ocupare pe timp de an pentru astfel de proprietăți.

Venitul brut potențial afectat de gradul de neocupare (considerat 12,5% - cca 3 luni de așteptare după un contract de 2 ani) conduce la determinarea Venitului Brut Efectiv (VBE) pe timp de 1 an.

Relația de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării venitului anual din expoatare este:

$$V_r = VNE/c$$

unde: **c** = rata de capitalizare; **VNE** = venitul net anual reproductibil

Fișa de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului este prezentată în tabelul următor:

Abordarea prin venit - metoda capitalizării venitului					
Venit brut din inchiriere					
	Spatiu	Aria utila (mp)	Chiria (EUR)		
			EUR/mp	EUR/luna	EUR/an
1	Spatiu comercial 1	18.72	11.1	208	2,499
VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)					2,499
Grad de neocupare				12.50%	312
VENIT BRUT EFECTIV (VBE)					2,187
Cheltuieli de exploatare					
FIXE					EUR/an
	- Impozit pe proprietate (1,3% conf HCL)	% din CIN			87
	- Asigurare (0,2%)				43
	- Altele (redevente etc)				0
Total CHELTUIELI FIXE					130
VARIABLE			%		EUR/an
	- Reparații-întreținere (din CIB)		0.2%		119
	- Altele (din VBE)		0.5%		11
Total CHELTUIELI VARIABLE			0.7%		130
Total CHELTUIELI DIN EXPLOATARE		EUR		260	
		%		12%	
Venit net din exploatare (VNE)					1,927
Rata de capitalizare (c)					8.5%
Valoare de piata (Abordarea prin venit)		EUR	22,700		
Cheltuieli de amenajare (daca e cazul)		EUR	8,800		
Teren in exces (daca este cazul)		EUR	0		
Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)		EUR	13,900		
		EURO/mp	743		
Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)		LEI	72,862		
Data evaluarii		17-Aug-26			
1 EUR=		5.2419			

Estimarea CIB (costul de înlocuire brut) și CIN (costul de înlocuire net) sunt prezentate mai jos. Prin determinarea acestor costuri au fost determinate cheltuielile fixe și cele variabile ale proprietății (ex. nivelul impozitului pe proprietate), precum și necesarul de investit pentru reabilitarea spațiului comercial.

Evaluare proprietate imobiliară – spațiu comercial

Proprietar: Primăria Municipiului Bistrița
 Data evaluării: 17-Aug-2026
 Denumire și adresă obiectiv: mun. Bistrița, zona centrală, str. Piața Mică, nr. 21, Parter, jud. BN
 Tip clădire: Spațiu comercial
 Anul PIF: 1950
 Regim înaltim: P

1 euro = 5.2419 lei

Suprafață utilă Au (mp) = 18.72
 Suprafață construită Ac (mp) = 22.46 Ac=Au*1.2
 Suprafață construită desfășurată Ad (mp) = 22.46

Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL 2011

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Indici actualizare 2025-2026	Cost actualizat (RON/mp)	Total cost (Euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (RON) incl TVA	Cost total realizat în prezent	Realizat (%)	vol./ pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFxG	I=ExFxGxJ	J	
Infrastructură												
1	FCBS V1	22.46	359.3	1.7617	633.0	14,219.3	1.0000	0.9826	13,971.8	13,971.8	100%	I/11
Total									13,971.8	13,971.8		
Suprastructură / Structură												
1	6ZIDCAR30PFS	22.46	670.1	2.6980	1,807.9	40,613.3	1.0000	0.9826	39,906.7	39,906.7	100%	I/15
2					0.0	0.0	1.0000	0.9826	0.0	0.0		
Total									39,907	39,907		
Acoperis												
1	INVTIG	28.08	363.4	1.6326	593.3	16,659.9	1.0000	0.9826	16,370.0	12,277.5	75%	I/35
2					0.0	0.0	1.0000	0.9826	0.0	0.0		
Total									16,370	12,277		
Finisaj												
1	FOBEXTM	22.46	319.7	2.2194	709.5	15,938.9	1.0000	0.9826	15,661.5	0.0	0%	II/117
2	FSTROP	6.50	218.5	1.5670	342.4	2,225.6	1.0000	0.9826	2,186.9	0.0	0%	II/211
3				2.5112	0.0	0.0	1.0000	0.9826	0.0	0.0		
Total									17,848	0		
Instalații electrice												
1	ELINGR	22.46	82.4	4.1141	339.0	7,615.3	1.0000	0.9826	7,482.8	0.0	0%	I/37
2					0.0	0.0	1.0000	0.9826	0.0	0.0		
Total									7,483	0		
Instalație sanitară Bucati												
1	LAVWC	1.00	1,424.6	3.7151	5,292.5	5,292.5	1.0000	0.9826	5,200.4	0.0	0%	I/37
2					0.0	0.0	1.0000	0.9826	0.0	0.0		
Total									5,200	0		
Instalații de încălzire și ventilație												
1	INCELF5	22.46	172.5	2.1641	373.3	8,385.8	1.0000	0.9826	8,239.9	0.0	0%	I/37
2	C.T. gaz	1.00	3,500.0	1.0000	3,500.0	3,500.0	1.0000	1.0000	3,500.0	0.0	0%	
Total									11,740	0		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)									112,520	66,156		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)									5,009	2,945		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)									21,466	12,621		

Necesar de investit pentru finalizarea construcției fără TVA (CIB total-CIB actual):

8,800 Euro 46,129 Lei
 2,066 Lei/mp 392 Euro/mp
 Realizat: 58.79%
 Necesar investit: 41.21%

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin abordarea prin venit	€	13.900
FĂRĂ T.V.A.	Lei	72.862

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin venit este următoarea

Nr. crt	Abordare	Valoare €
1	Abordarea prin piață	13.800
2	Abordarea prin venit	13.900

Concluzii asupra valorii

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

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

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

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

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

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

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

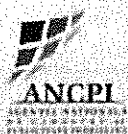
Astfel, considerăm că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind comparația vânzărilor sunt mai relevante (având în vedere și faptul că proprietatea nu generează venit la momentul actual) în comparație cu cele privind închirierea și considerăm că valoarea de piață a proprietății este dată de abordarea prin piață.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare (spațiu comercial împreună cu cota indiviză de teren aferent acestuia) fiind estimată la:

13.800 EUR (72.338 LEI)

ANEXE

1. Extrase de carte funciară
2. Plan de încadrare în zonă
3. Oferte din piață
4. Fișa de inspecție
5. Fotografii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51251-C1-U6 Bistrita

Nr. cerere	40054
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213459416



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str. Piața Mică, Nr. 21, Et. parter

Părți comune: nu sunt specificate

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51251-C1-U6	-	18,72	-	14/468	Spatiu comercial si prestari servicii compus din 1 birou

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
31397 / 06/06/2024			
Act Administrativ nr. 243, din 21/12/2023 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala		A1
1/1	1) MUNICIPIUL BISTRITA, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 51251-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bistrița Nasaud, UAT Bistrița, Loc. Bistrița, Str Piața Mică, Nr. 21, Et. parter

Părți comune: nu sunt specificate

Nr crt.	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51251-C1-U6		18,72		14/468	Spatiu comercial si prestari servicii compus din 1 birou

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

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

Data și ora generării,
18/06/2026. 15:43

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

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

Pagina 2 din 2

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51251 Bistrita

Nr. cerere 40055
Ziua 18
Luna 06
Anul 2026



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
39028 / 15.06.2026	Dragut Maximilian Iulius	26.06.2026 23:59:59	B.17.8.18

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 522 Bistrita

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1358	468	Construcția C1 înscrisă în CF 51251-C1:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2527 / 13/05/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 267, din 21/04/1997;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22/234 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita) cota calculata reprezinta cota de 44/468 parti teren din cf pe hirtie ferent ap.IV	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 31/234 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita) cota calculata reprezinta cota de 61,8/468 parti teren din cf pe hirtie	A1
13659 / 11/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2772 din 2003 emis de BNP DRAGUT MARIA;		
B8	se noteaza interdictia de instrainare a terenului pe o perioada de 10 ani OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)	A1
31956 / 09/10/2007		
Certificat Legatar nr. 96 din 2007 emis de BNP BRIA EUGENIA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 33/234 1) SECHI VOICHITA 2) SECHI EMIL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita) cota calculata reprezinta cota de 66,2/468 parti teren din cf pe hirtie	A1
37617 / 29/11/2012		
Act Notarial nr. 2159, din 29/11/2012 emis de DOGARU CATALIN LIVIU;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/234 1) GAVRILA NICULAI, si sotia 2) GAVRILA SILVIA, bun comun OBSERVAȚII: cota calculata reprezinta cota de 50/468 parti teren din proprietatea de sub B4	A1
36175 / 12/08/2015		
Act Administrativ nr. 416, din 04/03/2014 emis de JUDECATORIA DRAGOMIRESTI;		

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa eap.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51251 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B13 asupra cotei de 56,2/468 parti teren se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 8299,79 lei ce reprezinta debit si dobinda legala de la data efectuării plății către banca pînă la recuperarea integrala a debitului 1) GROUPAMA ASIGURARI SA	A1
20241 / 24/04/2018	
Act Notarial nr. 764, din 24/04/2018 emis de Dogaru Catalin Liviu;	
B16 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/234 1) GAVRILA NICULAI, si sotia 2) GAVRILA SILVIA, bun comun OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 2/468 parti teren, proprietatea de sub B 4	A1
53116 / 25/10/2018	
Act Notarial nr. 1150, din 24/10/2018 emis de Oltean Cristina;	
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/468 1) GAVAN DUMITRU, -necasatorit, bun propriu OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parte din cota de 46/468 parti teren, propr. de sub B 9	A1
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/468 1) HAESTERS GUIDO THEO, si sotia 2) DR. HAESTERS GEB. ILIASA DELIA FLAVIA, -bun comun OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 1/2 parte din cota de 46/468 parti teren, propr. de sub B 9	A1
17890 / 19/03/2021	
Act Notarial nr. 6, din 11/03/2021 emis de Marian Stana;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 37/234 1) PALAGICHI MIHAELA-GRETA OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 74/468 parti teren din cf pe hirtie, de la B37	A1
59967 / 24/10/2022	
Act Notarial nr. 3193, din 21/10/2022 emis de DIMBU Bogdan Dumitru;	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 110/468 1) CORNEA MIRUNA, necasatorita, bun propriu OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 110/468 parti teren aferent spatiu comercial din cfe 51251-C1-U5, B15	A1
31397 / 06/06/2024	
Act Administrativ nr. 243, din 21/12/2023 emis de MUNICIPIUL BISTRITA-CONSILIUL LOCAL;	
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/468 1) MUNICIPIUL BISTRITA, domeniul privat OBSERVATII: cota calculata reprezinta cota de 14/468 parti teren aferent spatiului comercial din CFE 51251-C1-U6, de la B19	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13659 / 11/09/2003	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2772 din 2003 emis de BNP DRAGUT MARIA;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 6440641 ROL+ dobinda de 16% pe an, reprezentind rest de pret asupra proprietati de sub B7 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)	A1
38498 / 30/11/2007	
Contract De Ipoteca nr. 3373 din 2007 emis de BNP BRIA EUGENIA;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 31000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra proprietatii de sub B11 1) SC SUPORT COLECT SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)	A1
C3 se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si	A1

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

Pagina 2 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51251 Comuna/Oras/Municipiu: Bistrita

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	amenajare <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)</i>	A1
30928 / 23/10/2009		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 49, din 05/08/2009 emis de SC SUPTORT COLECT SRL, SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA		
C5	se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C2 din SC Bucharest Financial Plazza in SC Suport Colect SRL cu sediul in Bucuresti	A1
28433 / 12/09/2007		
Contract De Ipoteca nr. 4405 din 2007 emis de BNP BRIA DUMITRU,		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 55000 EUR+ dob af. costuri, comisioane si alte cheltuieli, asupra cotei de 66,2/468p teren proprietatea de sub B11 2) EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)</i>	A1
C7	Se noteaza interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 522 Bistrita)</i>	A1
16200 / 31/05/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. J554, din 10/06/2009 emis de SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL (Inscris sub semnatura privata nr. 49/05-08-2009 emis de SC SUPTORT COLECT SRL)		
C8	Se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din BANCA COMERCIALA ROMANA SA in SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL -cu sediul social in Bucuresti	A1
C9	Se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din SC BUCHAREST FINANCIAL PLAZZA SRL -cu sediul social in Bucuresti in SC SUPTORT COLECT SRL -cu sediul social in Bucuresti	A1
43966 / 01/09/2017		
Act Notarial nr. 5614, din 29/12/2016 emis de Pelizaru Elisabeta Alexandra;		
C11	se noteaza ca se schimba creditorul ipotecii de sub C6 din SC Suport Colect SRL in EOS Credit Funding BL Designated Activity Company	A1
10934 / 01/03/2018		
Act Administrativ nr. 1587, din 27/02/2018 emis de E.J. CIUMARNEAN ROMEO GABRIEL; Hotarare Judecatoreasca nr. 2937/CC/2017, din 05/07/2017 emis de JUDECATORIA BISTRITA;		
C13	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 5.871,33 lei, asupra cotei de 66,2/468 parti teren, proprietatea de sub B11, in favoarea lui SECAPITAL SaRL	A1

Carte Funciară Nr. 51251 Comuna/Draș/Municipiu: Bistrița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1358	468	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	468			1358	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	Top: 1358	construcții de locuințe		Cu acte în CF propriu	

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	39921	18-06-2026	29-06-2026	Intabulare sau înscriere provizorie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
 18/06/2026, 15:44

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

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

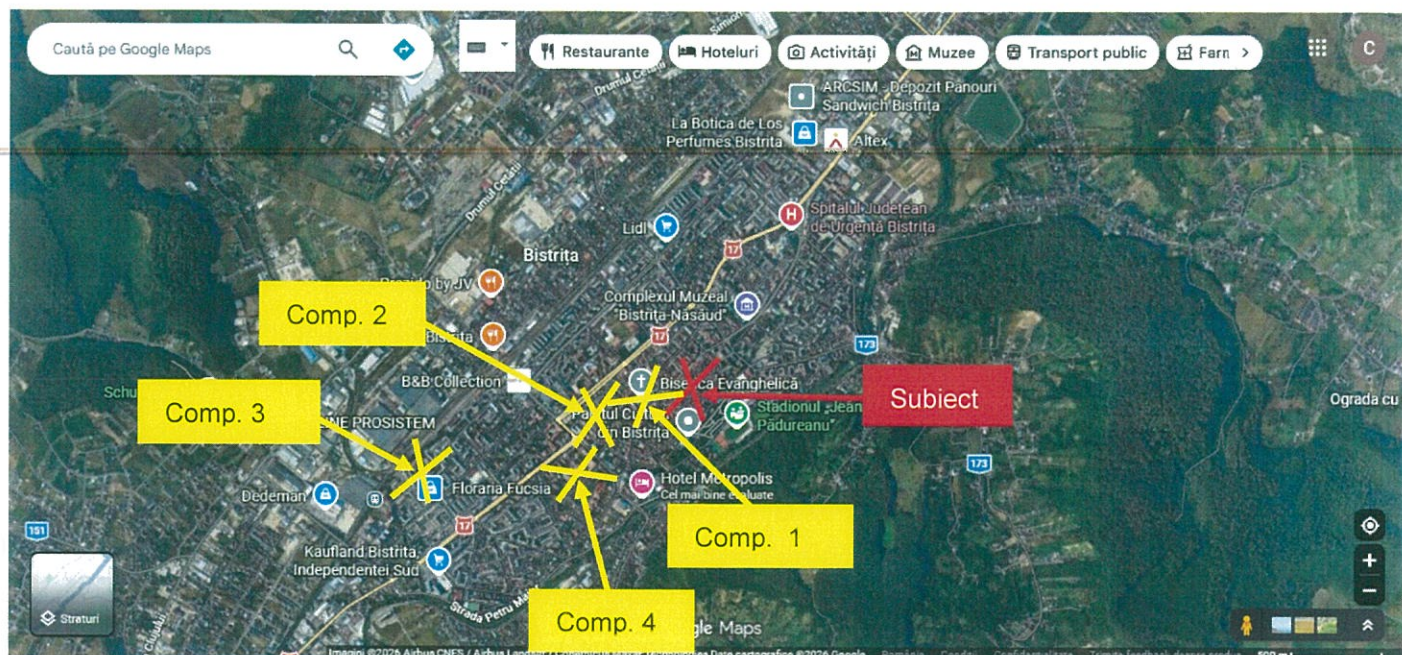
Pagina 4 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



OFERTE SPAȚII DE VÂNZARE



COMPARABILA 1:

PREȚ ofertă vânzare = 37.000 euro (1.423 euro/mp Su)

Spațiu comercial de vânzare în Municipiul Bistrița, zona centrală, str. Piața Centrală nr. 40. Spațiul are o suprafață utilă de 26 mp, finisaje medii, fiind dispus în construcție P+E. Spațiul este necompartimentat, dispune de grup sanitar. Comparabila este dispusă în zonă cotate similar cu cea a proprietății subiect, vitrină stradală, trafic pietonal superior, încălzire centrală, preț solicitat 37.000 euro, negociabil.



Madalina

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 15 august 2026

Trimite mesaj

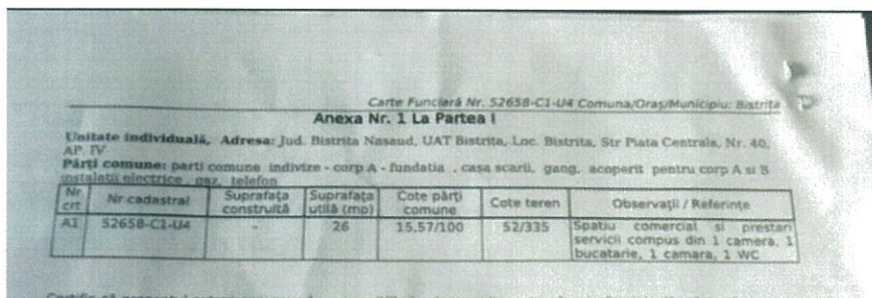
+40 756 367188

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bistrița
Bistrița-Nasaud

distrița



Postat 15 august 2026

Spatiu comercial de vanzare zona centrala 26mp parter

194 387,54 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 26 m²

DESCRIERE

Spațiu comercial de vânzare, care necesită renovare, aflat în municipiul Bistrița parter, vizavi de biserică în Piața Centrală nr. 40. Are 26 mp și 52m teren, preț 37000 EUR!

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-centrala-26mp-parter-IDkVWR.html> tel. 0756367188

COMPARABILA 2:

PREȚ ofertă vânzare = 95.000 euro (1.667 euro/mp Su)

Spațiu comercial de vânzare în municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Gheorghe Șincai nr. 30 (Poșta Veche), parterul și etajul unei clădiri P+E, cu Su = 57 mp, vitrină de aprox. 12 m. Utilități: complete, sistem de încălzire CT gaz proprie, finisaje medii, necompartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotoată similar cu zona proprietății subiect, vad comercial superior.

Home >> Imobiliare Bistrița >> Spații comerciale de vânzare Bistrița >> Central

SPATIU COMERCIAL DE VANZARE, IN ZONA POSTA VECH

ID: BLITZ 198098SVC

Cartier: Central

Actualizat: 11.08.2026

Calculator credit



Caracteristici

Suprafață: 57 mp

Tip spațiu: Casă

Tip finisaj: Finisat

Vechime spațiu: Nou

Dotări: Nemobilat

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va propune spre vânzare un spațiu comercial situat într-o zonă ultra-centrală, compus din două niveluri, parter și etaj. Ideal pentru birouri de notari, avocați sau alte tipuri de spații comerciale, proprietatea beneficiază de o amplasare excelentă, cu acces facil și vizibilitate sporită.
Cod oferta / ID BLITZ: P162091



95.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Bogdan Pacurar

Broker Partner

+40264333777

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 198098SVC din Bistrița, zona Central

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/spatiu-comercial-vanzare-blitz198098svc>

Tel. agenție imob.: 0264333777

COMPARABILA 3:

PREȚ ofertă vânzare = 52.500 euro (1.250 euro/mp Su)

Spațiu comercial de vânzare în Municipiul Bistrița, zona mediană, str. Dragoș Vodă. Spațiul are o suprafață utilă de 42 mp, finisaje medii, fiind situat la parterul unei clădiri, P+4E. Spațiul este compartimentat, utilizat ca spațiu comercial. Comparabila este dispusă în zonă cotate inferioară față de zona proprietății subiect, vitrină stradală de aprox. 4 m, trafic pietonal similar, preț solicitat 52.500 euro, negociabil.

Spatiu comercial zona sud Bistrița

52 500 EUR
negociabil
1 250 EUR/m²

📍 Bistrita-Nasaud, Bistrita 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/9/2026 12:41:58 PM



Specificații

Suprafata utila	42 m ²
Anul constructiei	1989

Descriere

Se vinde spatiu comercial în zona de sud a orașului Bistrița. Vad comercial bun cu densitate mare a populației. Spațiul are acces stradal și o vitrină stradală de 4 m. Compartimentarea aproximativă: sală vânzare activitate 27 mp, bucătărie oficiu (posibilitate de unire cu spatiul principal) 8 mp, hol 3 mp, baie 4 mp. Din 2003 până în prezent spațiul a fost utilizat ca magazin. Pentru detalii vă stăm la dispoziție.

ID anunț: 1777203387



Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-zona-sud-bistrita/eg91iggf94274ii198igdd978442332.html> Tel. 0746181559



Alin

[Vezi toate anunțurile](#)

0746181559

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

COMPARABILA 4:

PREȚ ofertă = 45.000 euro (1.125 euro/mp Su)

Spațiu comercial de vânzare în Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Toamnei (lângă Liecul de Muzică). Spațiul are o suprafață utilă de 40 mp, finisaje medii, fiind situat la parterul unei clădiri, P+2E. Spațiul este compartimentat, fiind dispus în zonă cotate inferior față de zona proprietății subiect, fără vitrină stradală, trafic pietonal similar, preț solicitat 45.000 euro.



Spatiu de vanzare sau inchiriere – zona Centrala

45 000 € 1125 €/m²



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume*

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	40 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	încălzire

Descriere

Blitz va prezenta un spatiu de vânzare sau închiriere in zona Centrala
Suprafață: 40 mp, cu posibilitate de extindere cu încă 25 mp (contra cost).
Spațiul este pretabil pentru: birouri, depozitare, producție sau activități de asamblare.

Caracteristici:
Acces propriu direct din stradă
Finisat, cu uși cu deschidere dublă și geamuri mari la intrare
Racordat la toate utilitățile

Parcare:
Gratuită pe stradă
Posibilitate de achiziționare parcare subterană lipită de spațiu
Localizare: zonă centrală, cu vizibilitate și acces facil.

Cod ofertă / ID BLITZ: P153178



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-vanzare-sau-inchiriere-zona-centrala-IDH8vY? gl=1>

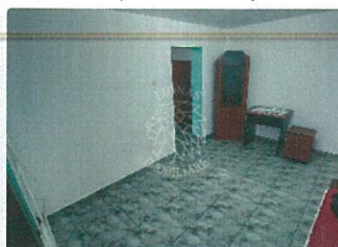
Tel. agenție:

0264333777

ALTE COMPARABILE:

PREȚ ofertă vânzare = 75.000 euro (1.602 euro/mp Su)

Spațiu comercial de vânzare în municipiul Bistrița, str. Decebal, într-un imobil P+4E, spațiul este dispus la parter, cu Su = 46,8 mp, vitrină de aprox. 8 m. Utilități: complete, sistem de încălzire proprie, finisaje medii. Spațiul comercial este situat în zonă cotoată superior față de cea a proprietății subiect, trafic pietonal superior.



Toate imaginile (10)

Spațiu comercial 47 mp-vitrina-ideal cabinet-Zona Decebal

75 000 € 1602,56 €/m²

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	46.8 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ birouri + ☒ magazin + ☒ servicii +
Locația imobilului:	bloc
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ vitrină + ☒ încălzire +

Descriere

Va ofera spre vanzare un spatiu comercial situat in Zona Decebal.

Pretabil pentru cabinet medical, birou, florarie, magazin sau alte activitati comerciale.

- autorizatie cabinet medical medical individual
- suprafata utila este de 46,8 mp
- situat la parterul unui bloc cu acces separat
- compartimentare: sala de asteptare, cabinet, magazie, 2 holuri, baie
- spatiul are vitrina
- grup sanitar amenajat
- 2 intrari
- centrala termica si calorifere

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



Cont Ioana Adelina
Lionas Imobiliare
☎ 0742 829 546

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-47-mp-vitrina-ideal-cabinet-zona-decebal-IDGM4n?_gl=1
și agenție imobiliara tel: 0742829546

OFERTE CHIRII

Nr. crt.	Sursa	Localizare	Su/mp	Chirie euro/mp
1	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-60-mp-pozitionat-strategic-in-zona-centrala-IDH8h9?_gl=1	str. Gheorghe Șincai	60	10.0
2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-32-mp-ideal-salon-birou-magazin-zona-decebal-IDf3sp?_gl=1	str. Decebal	32	9.4
3	https://www.olx.ro/d/oferta/sp-comercial-vitrat-stradal-str-stefan-cel-mare-nr-22-IDklXtl.html	str. Ștefan cel Mare	35	10.3
4	https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-40-mp-parter-zona-han-IDHiGr?_gl=1	str. Năsăudului	40	11.3
5	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-decebal-45-mp-IDG0xz?_gl=1	str. Decebal	45	10.0
6	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-ultracentral-50-mp-IDHH7Z?_gl=1	str. Gheorghe Șincai	50	10.0
7	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-45-mp-zona-centrala-IDfTS?_gl=1	str. Mihai Eminescu	45	8.4

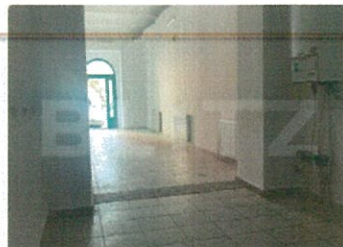
HARTA COMPARABILELOR – OFERTE CHIRII SPAȚII COMERCIALE



Oferta 1:

PREȚ închiriere =10,0 euro/mp/luna

Spațiu comercial închiriat în municipiul Bistrița, zona centrală, str. Gheorghe Șincai, Su=60 mp, vad comercial similar, finisaje medii, acces din stradă, vitrină stradală, preț negociabil. Spațiul comercial este situat în zonă cotate similar cu zona proprietății subiect.



Spațiu comercial de 60 mp, poziționat strategic în zona centrală

600 € /lună



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

60 m²

Etaaj:

parter

Destinația proprietății:

magazin

Locația imobilului:

fără informații

Liber de la:

2026-05-04

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

încălzire

Descriere

Blitz vă propune spre închiriere un spațiu generos de 60 mp, situat la parter, într-o zonă cu vizibilitate excelentă și trafic pietonal intens. Ideal pentru showroom, salon de înfrumusețare, birou, magazin sau activități de prestări servicii.

Toate utilitățile sunt disponibile: centrală termică proprie, apă curentă, canalizare și acces facil. Acces direct din stradă, – perfect pentru expunere și branding. Zonă dinamică și bine conectată, la câțiva pași de restaurante, instituții și puncte de interes.

Fii prezent acolo unde contează! Acest spațiu îți oferă vizibilitatea și confortul de care ai nevoie pentru a-ți extinde sau lansa afacerea.

Cod ofertă / ID BLITZ: P150225

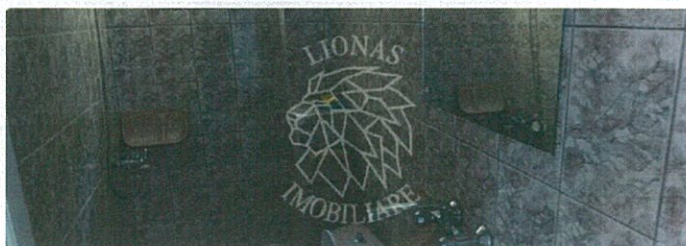
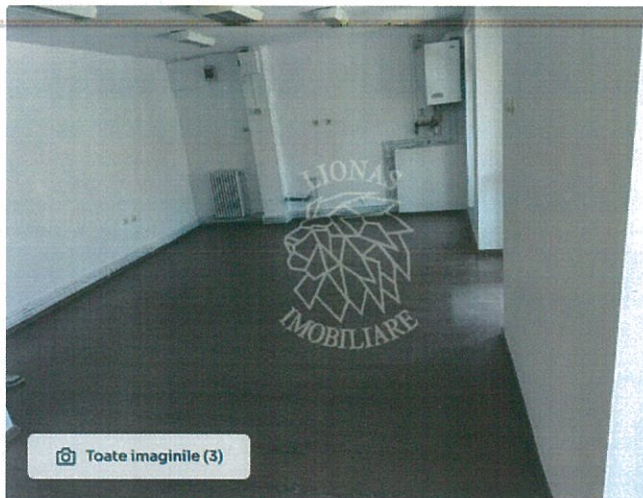


Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-60-mp-pozitionat-strategic-in-zona-centrala-IDH8h9?_gl=1 și tel. agenție: +40 747 582 260 (Alexandru)

Oferta 2:

PREȚ închiriere solicitat = 9,4 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Decebal, Su=32 mp, vitrină stradală. Utilități complete, finisaje medii, necompartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă similară față de zona proprietății subiect.



Spațiu comercial 32 mp-ideal salon, birou, magazin-Zona Decebal

300 € /lună

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	32 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii + ☒ birouri + ☒ magazin +
Locația imobilului:	bloc
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	încălzire +

Descriere

Va oferim spre inchiriere un spatiu comercial in Zona Decebal. Pretabil pentru salon, spatiu birou, florarie, magazin, sediu de firma etc.

- suprafata spatiului este de 32 mp
- situat la parter inalt
- grup sanitar amenajat
- copartimentat cu o camera si baie
- geam inalt, cu posibilitatea de a aplica afise sau logo pe el
- centrala proprie si calorifere



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-32-mp-ideal-salon-birou-magazin-zona-decebal-IDI3sp?_gl=1 și tel. agenție: 0742829546

Oferta 3:

PREȚ închiriere solicitat = 10,3 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona mediană, str. Ștefan cel Mare (Podul Jelnei), Su=35 mp, vitrină stradală. Utilități complete, finisaje superioare, compartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotate similar cu cea a proprietății subiect.



Adina Gheta

Pe OLX din octombrie 2016

Activ pe 04 august 2026

Trimite mesaj

☎ 074 605 5705

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bistrița

Bistrița-Nasaud



Vezi locația pe hartă

Reactualizat în 24 august 2026

Sp.comercial vitrat stradal, str.Stefan cel Mare nr 22

1 890,61 lei



PROMOVAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/inchiriere: Inchiriere

Suprafata sala: 35 m²

DESCRIERE

Persoana juridica, inchiriez cu comision 0% sp.comercial vitrat stradal, situat in Bistrita, str Stefan cel Mare nr 22 [zona supermarket Profi]

Sup: 35mp

Utilitat: apa, canalizare, gaz, curent.

Incalzire: Centrala termica gaz prin condensare.

Pretabil pt orice tip de activitate!

Pret: 360euro/ lunar

Garantie 1 luna chirie.



Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/sp-comercial-vitrat-stradal-str-stefan-cel-mare-nr-22-IDkIXtl.html>

și tel. proprietar:

0746055705

Oferta 4:

PREȚ închiriere solicitat = 11,3 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona mediană, str. Năsăudului, Su=40 mp, vitrină stradală. Utilități complete, finisaje medii, compartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotate similar cu cea a proprietății subiect.



Spațiu comercial de închiriat – 40 mp, parter, zona Han

450 € /lună



Monica Muresan

Bis Imobiliare

☎ 0741 171 795

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	40 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ magazin
	☒ servicii
	☒ birouri
Locația imobilului:	bloc
Liber de la:	2026-05-17
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	acces asfaltat

Descriere

Bis Imobiliare oferă spre închiriere spațiu comercial cu suprafața de 40 mp, situat la parter, în zona Han, într-o locație accesibilă și potrivită pentru diverse tipuri de activități comerciale sau de servicii.

Spațiul este compartimentat practic și dispune de:

zonă principală de lucru / prezentare

spațiu de depozitare

baie proprie

Ideal pentru magazin, birou, salon, cabinet sau alte activități comerciale.

Poziționarea la parter oferă acces facil atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare.

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-40-mp-parter-zona-han-IDHiGr?_gl=1 și tel. agenție: 0741171795

Oferta 5:

PREȚ închiriere solicitat = 10.0 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Decebal, Su=45 mp, fără vitrină stradală. Utilități complete, finisaje medii, compartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotată similar cu cea a proprietății subiect.



Spațiu Comercial Decebal 45 mp

450 €/lună



Stanca Imobil

Stanca Imobil

☎ 0754 756 652

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	45 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ birouri ☒ magazin
Locația imobilului:	bloc
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Anul construcției:	1977
Media:	☒ apă curentă ☒ cablu tv ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz

Descriere

Agentia Stanca Imobil ofera spre inchiriere un spatiu comercial in zona Decebal la stada cu suprafata de 45 mp , compus din 2 incaperi si 2 bai , toate utilitatile , pret 450 euro/luna + gr.



Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-decebal-45-mp-IDG0xz?_gl=1
și tel. agenție: 0754756652

Oferta 6:

PREȚ închiriere solicitat = 10 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Decebal, Su = 50 mp, vitrină stradală. Utilități complete, finisaje medii, compartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotoată similar cu cea a proprietății subiect.



Toate imaginile (4)



Inchiriere spatiu comercial, ultracentral, 50 mp

500 € /lună



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Descriere

BLITZ vă propune spre închiriere un spațiu comercial cu poziționare ultracentrală, o oportunitate excelentă pentru dezvoltarea unei afaceri într-o zonă cu vizibilitate și accesibilitate ridicată.

Cu o suprafață utilă de 50 mp, spațiul este compartimentat eficient în două încăperi și un grup sanitar, oferind flexibilitate pentru diverse tipuri de activități comerciale, birouri, cabinete de servicii, showroom, salon sau alte concepte de business. Poziționarea ultracentrală reprezintă principalul avantaj al proprietății, asigurând un flux constant de persoane și acces facil atât pentru clienți, cât și pentru angajați. Compartimentarea practică, suprafața optimă și potențialul de adaptare transformă acest spațiu într-o alegere inspirată pentru antreprenorii care își doresc o prezență într-o zonă cu expunere excelentă.

Puncte forte:

- * amplasare ultracentrală;
- * suprafață utilă de 50 mp;
- * compartimentare în 2 încăperi și grup sanitar;
- * versatilitate pentru multiple activități comerciale;
- * acces facil și vizibilitate foarte bună;
- * ideal pentru dezvoltarea sau relocarea unei afaceri.

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	50 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-08-18
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	încălzire

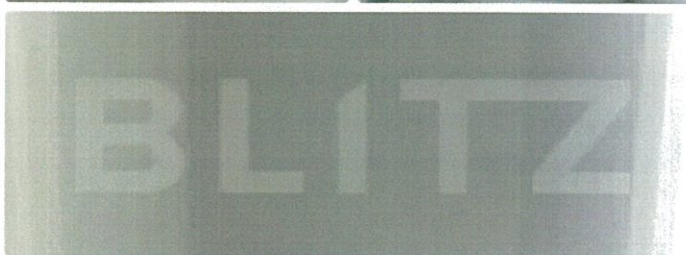
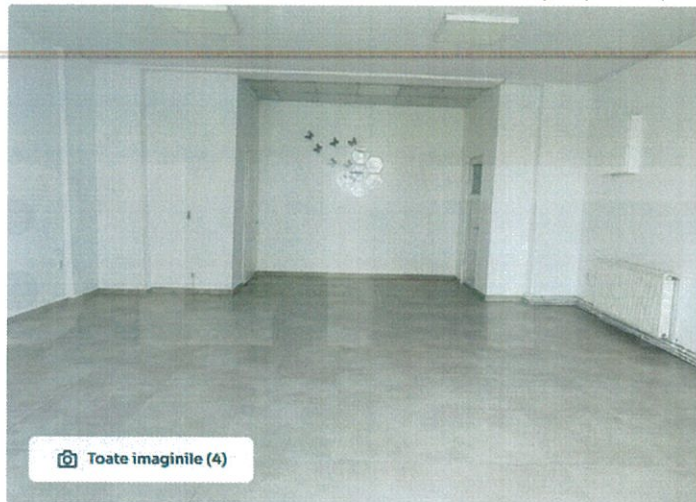


Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-ultracentral-50-mp-IDHH7Z? gl=1> și tel. agenție: +40 747 582 260 (Alex)

Oferta 7:

PREȚ închiriere solicitat = 8,4 euro/mp/luna

Spațiu comercial de închiriat în municipiul Bistrița, zona mediană, str. Mihai Eminescu (înstrare din str. Decebal), Su = 45 mp, vitrină stradală. Utilități complete, finisaje medii, compartimentat. Spațiul comercial este situat în zonă cotate similar cu cea a proprietății subiect.



Spațiu comercial de închiriat, 45 mp, zona Centrala

380 € /lună



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	45 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	bloc
Liber de la:	2026-08-20
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	încălzire

Descriere

BLITZ vă propune spre închiriere un spațiu comercial cu suprafață utilă de 45 mp, situat într-o zonă centrală, cu vad pietonal și vizibilitate bună, într-o comunitate numeroasă și bine dezvoltată.

Spațiul reprezintă o oportunitate excelentă pentru antreprenorii care își doresc să își desfășoare activitatea într-o locație accesibilă și bine poziționată, beneficiind de un flux constant de persoane în imediata apropiere.

Suprafața este organizată într-o încăpere principală de tip open-space, care oferă flexibilitate deplină în amenajare și permite adaptarea spațiului în funcție de specificul activității desfășurate. Compartimentarea este practică și poate fi personalizată cu ușurință pentru a crea un ambient funcțional și atractiv.

Compartimentare:
1 încăpere principală, spațioasă și versatilă;
1 spațiu de depozitare, ideal pentru organizarea eficientă a stocurilor și materialelor;
1 baie.



storia

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-45-mp-zona-centrala-IDIFTS?_gl=1 și tel. agenție: +40 747 582 260 (Alex)

FIȘĂ INSPECȚIE

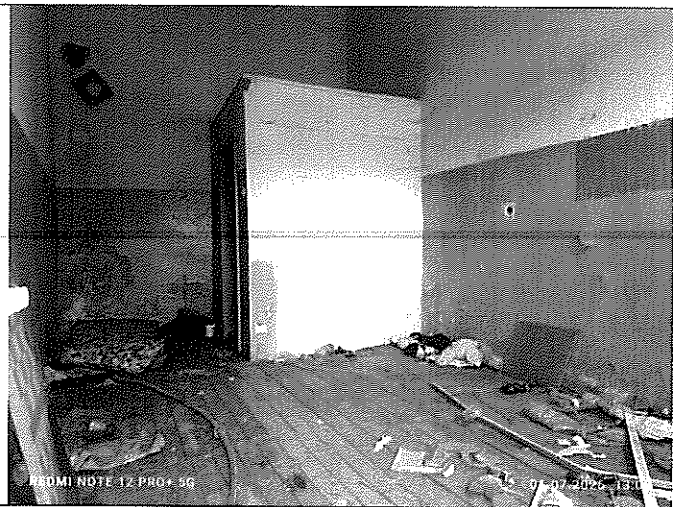
Data inspecției	01.07.2026
Adresa proprietății de evaluat	Bistrița, Str. Piața Mică, nr. 21, Parter, Carte Funciară nr. 51251-C1-U6
Zona	centrală
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	Municipiul Bistrița
Dosar de cadastru	Nr. Top: 51251-C1-U6
Nume client/date de identificare	Municipiul Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	-
Anul construcției	Imobil de baza 1950
Regim de înălțime imobil de baza	P
Pozitionare	Cardinal Sud-est
Infrastructura imobil baza	Fundații din beton și piatră
Suprastructura imobil baza	Construcția este realizată din cărămidă portantă, plașeul peste parter fiind realizat din lemn cu tencuială pe stuf și șipci.
Obs.	Inspecția s-a realizat din exteriorul construcției, starea de degradare a acesteia permițând și inspectarea vizuală la interior.
Anvelopa/compartimentări	Structura acoperișului: șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică. Compartimentări din cărămidă.
Finisaje interioare ale spațiului comercial	Finisajele sunt inferioare : ▪ Pardoseala este realizată dintr-o dușumea tradițională din scânduri de lemn ▪ Pereții sunt acoperiți până la jumătatea inferioară cu o vopsea în ulei, parțial scorjolită, exfoliată și prezintă zone cu igrasie sau tencuială măcinată în profunzime; partea superioară este finisată cu o tencuială veche, acoperită cu un strat gros de zugrăveală pe bază de cal sau humă.
Utilități	Proprietatea beneficiază de utilități complete la limita de proprietate, la momentul inspecției nefiind realizate (sau în stare avansată de degradare) instalațiile de încălzire, electrică sau sanitară.
Finisaje exterioare	Tâmplărie din lemn cu geam simplu (geamul este acoperit parțial cu scânduri)
Stare tehnică generală	<i>Nesatisfăcătoare</i> , proprietatea necesită lucrări pentru punerea în stare de funcționare pentru a putea fi utilizată (realizare instalații funcționale și finisaje interioare, schimbare tâmplărie exterioară și interioară).
Locuri de parcare	Nu

SPAȚIUL DE EVALUAT

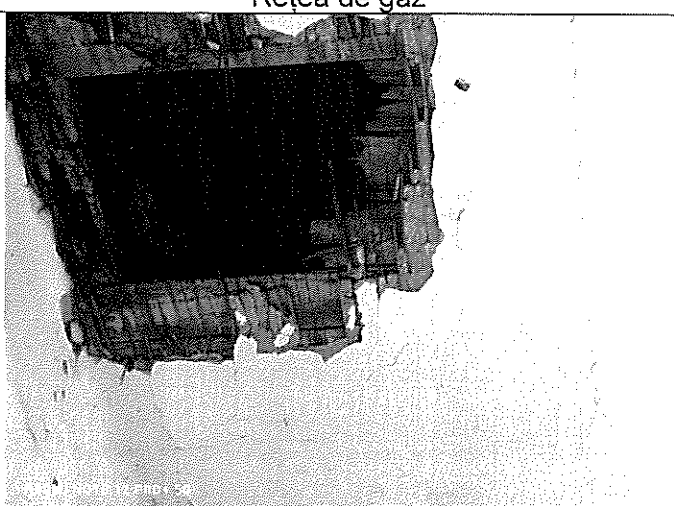


Acces





Retea de gaz



Detalii planșeu