

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 303 MP



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Municipiul Bistrița, Str. Panait Cerna, nr. 5, teren nr. CAD 58153, C.F. nr. 58153 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420172

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 27.06.2024

Ref. 58/27.06.2024

Data raportului: 09.07.2024

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

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 303 mp” situată în Municipiul Bistrița, Str. Panait Cerna, nr. 5, teren nr. CAD 58153, C.F. nr. 58153 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420172.

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

Am realizat inspecția proprietății, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport, pe data de 27.06.2024.

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

În opinia noastră, **Valoarea echitabilă** a proprietății imobiliare prezentată în acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (**27.06.2024**), a fost estimată ca fiind:

35.100 EUR, echivalent 174.686 LEI

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	5
Certificare 6	
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii 7	
Baza evaluării	7
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
Drepturi de proprietate evaluate	8
Data efectuării evaluării	8
Inspectia proprietății imobiliare	8
Modalități de plată	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	8
Ipoteze semnificative	9
Ipoteze speciale semnificative	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	10
Descrierea raportului de evaluare	10
CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare	11
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	13
Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente	13
Date privind impozitele și valorile de impozitare	13
CAP. 3 ANALIZA PIETEII	14
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
Oferta competitivă	14
Analiza cererii.....	14
Echilibrul pieței	15
Nivelul prețurilor	15
Previziuni 15	
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	16
Cea mai buna utilizare	16
CMBU a terenului liber	16

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

Abordări în evaluare	16
Abordarea prin parcelare și dezvoltare.....	17
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	19

ANEXE	20
-------	----

Sinteza raportului

Obiectul evaluării, efectuată la data de 27.06.2024, îl constituie imobilul prezentat în tabelul 1.
Tabel 1

PROPRIETATEA EVALUATĂ	- „Teren intravilan în suprafață de 303 mp” - La momentul inspecției terenul este liber.
Proprietar	MUNICIPIUL BISTRIȚA – domeniul privat
Adresa proprietății	▪ Bistrița, județul Bistrița Năsăud ▪ Str. Panait Cerna, nr. 5, teren nr. CAD 58153, C.F. nr. 58153 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420172

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 27.06.2024, de către Cristian-Daniel Ionescu, evaluator autorizat, legitimație 13363, în prezența reprezentantului clientului, Dl. Marina Vasile.

Scopul pentru care a fost realizat prezentul raport de evaluare este vânzarea terenului subiect, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii de piață** a proprietății subiect.

Observații:

La momentul inspecției terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare este liber, pe acesta fiind uneori parcate autovehicule.

Ipoteze speciale:

- Nu au fost utilizate

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 303 mp, categoria de folosință curți construcții, liber la momentul evaluării.

Rezultatele evaluării

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

<i>Abordare</i>	<i>Valoare €</i>	<i>Valoare LEI</i>
- prin parcelare și dezvoltare	35.100	174.686

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de piață a proprietății, în vederea vânzării terenului subiect, în opinia noastră, la data evaluării 27.06.2024 a fost estimată ca fiind:

35.100 EUR (174.686 LEI)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **27.06.2024 este 1€ = 4,9768 LEI**

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

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

Evaluator autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Certificare

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 27.06.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat, Ionescu Cristian-Daniel, legitimație nr. 13363/2024.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
Date de contact	Sediul: Municipiul Bistrița, Piața Centrală, nr. 6cod poștal 420040, județul Bistrița-Năsăud CUI: RO 4347569 Persoana de contact Dl. Marina Vasile, telefon: 0756 222 054
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este vânzarea proprietății imobiliare 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 100 – Cadrul general , astfel:

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

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară ce constă în:

- teren intravilan în suprafață de 303 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bistrița, categoria de folosință curți construcții.

Adresa proprietății: mun. Bistrita, Str. Panait Cerna, nr. 5, teren nr. CAD 58153, C.F. nr. 58153 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420172.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui teren de 303 mp, categoria de folosință curți-construcții, aflat în posesia Primăriei Municipiului Bistrița.

Data efectuării evaluării

Evaluarea a fost efectuată la data de 27.06.2024.

Curs de referință BNR la data evaluării: **1 € = 4,9768 LEI.**

Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția a fost efectuată de către Ionescu Cristian-Daniel, membru autorizat ANEVAR, în data de 27.06.2024, în prezența reprezentantului clientului.

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

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapetele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 21.06.2024 – 27.06.2024
- inspekția directă a proprietății imobiliare, din 27.06.2024
- solicitarea și obținerea de la proprietari a informațiilor legate de proprietatea imobiliară
- studierea bazei economice și sociale
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute pe piață – analiza pieței imobiliare
- studierea dreptului de proprietate
- descrierea proprietății imobiliare
- evaluarea prin abordările de evaluare consacrate
- analizarea și reconcilierea rezultatelor, formularea eventualelor rezerve
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- redactarea raportului

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

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

- firme de consultanță și tranzacții imobiliare

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

- informații furnizate de proprietar
- buletine emise de Comisia Națională de Statistică
- material din biblioteca ANEVAR

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

- Extras de carte funciara nr. 58153 Bistrița din 23.02.2024
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 281 din 27.02.2024

Ipoteze semnificative

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

Ipoteze speciale semnificative

- o Suprafețele și informațiile înscrise în actele puse la dispoziție de către client au fost considerate corecte (extras de C.F. și Certificat de urbanism).

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. Inspectia proprietății a fost realizata in prezenta reprezentantului clientului.

Evaluarea a avut in vedere analiza pietei imobiliare in general, a pietei imobiliare specifice.

Raportul de evaluare cuprinde evaluarea proprietatii. Au fost aplicate numai abordarile considerate adecvate.

Fisele de calcul sunt prezentate in corpul raportului in cadrul capitolului/subcapitolului destinat.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea echitabilă a proprietatii rezultata in urma reconcilierii rezultatelor.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie pentru realizarea raportului si fotografii ale proprietatii subiect.

CAP. 2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară de evaluat a fost identificată după adresa poștală în Bistrița, Str. Panait Cerna, nr. 5 și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip teren intravilan, liber de construcții la momentul inspecției.

Accesul se face din drum secundar asfaltat, str. Panait Cerna.

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea privată a municipiului Bistrița, fiind liber de sarcini.

Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil datorită dimensiunii sale și a deschiderii la drumul de acces.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate si/sau evaluate bunuri mobile.

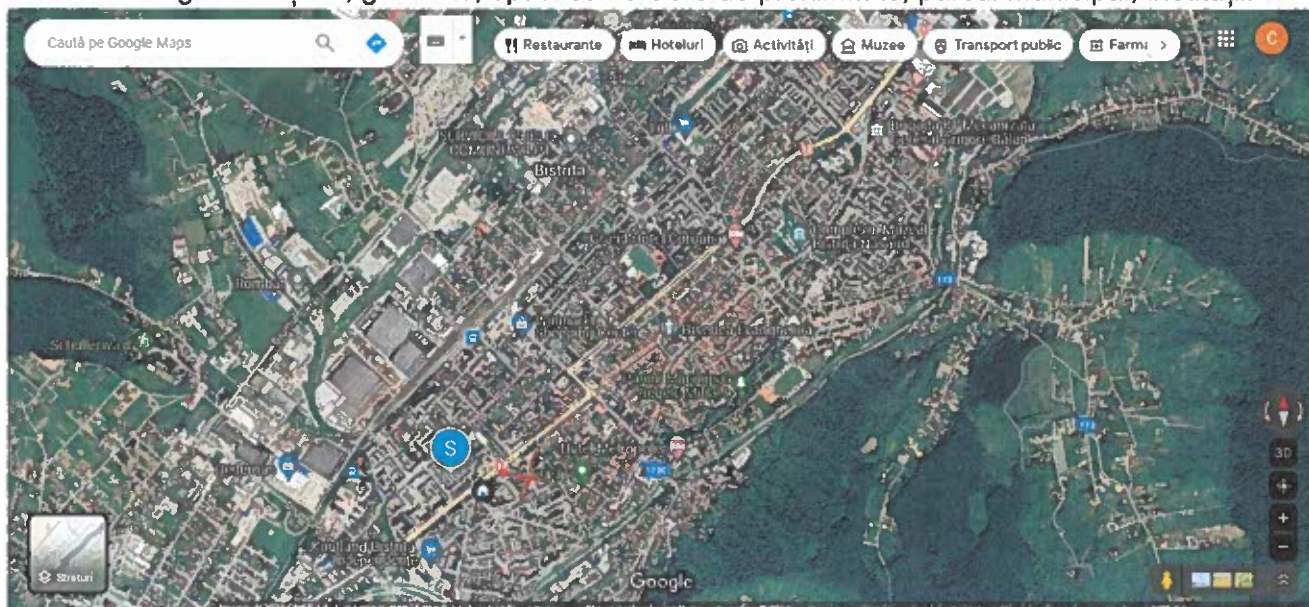
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat median, pe str. Panait Cerna în apropiere de magazinul Atlantis (Casa Albă) și brutăria Dabro.

Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind străbătută de mijloace de transport locale, stația de autobus fiind dispusă la aproximativ 100 m de proprietate.

Zona este compusă în principal din blocuri de apartamente în regim de înălțime P+4E, construite înainte de anul 1990.

În zona se regăsesc: școli, grădinite, spații comerciale de proximitate, parcul municipal, instituții.





Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în apropiere de zona Sens. Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, compusă din imobile de locuințe cu spații comerciale la parter, tip bloc de apartamente, precum și spații comerciale în construcții individuale. Zona este una complet dezvoltată.
Acces	Arterele principale: B-dul Independenței Artere secundare: Str. Panait Cerna Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 750 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 600 m; Unități medicale: Ambulatoriu Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud -str. Gării (850 m) Piață, unități comerciale: Piața Independenței la 700m, Supermarket Kaufland (700 m) Bănci: la 100 m (BRD SG 400 m). Instituții de cult: biserici suficiente Obiective: nu sunt
Teren și contaminări	Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, s-a considerat că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri ca cea în care se afla proprietatea de evaluat. Nu s-au realizat investigații sau teste și nu ne-au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatice.
Urbanism/zonare comentarii	Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție, terenul este neconstruibil din cauza dimensiunii și a deschiderii la drumul de acces. Având în vedere acest aspect, singura utilizare posibilă, maxim productivă este aceea de parcare supraterană (având în vedere lipsa locurilor libere de parcare din zonă, considerăm că această dezvoltare este fiabilă pentru terenul subiect).

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zonă mediană, dezvoltată complet, zonă mixtă rezidențială/comercială, amplasare bună, trafic pietonal și auto intens, dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Nu există construcții pe terenul subiect.

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform actelor puse la dispoziție, proprietar al terenului este Municipiul Bistrița (domeniul privat).

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Cuantumul impozitelor este stabilit prin hotărâri ale Consiliilor locale.

CAP. 3 ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

La nivelul municipiului Bistrița, terenurile intravilane dispuse în zona central sau mediană a terenului sunt foarte puține, zonele centrale, respective mediene ale orașului sunt complet dezvoltate, eventualele terenuri libere apărând în general în urma demolării unor construcții vechi.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este cea a terenurilor intravilane dispuse în zona mediană a orașului.

Oferta competitivă

Structura stocului existent de terenuri intravilane dispuse în zona mediană este formată în general de terenuri rezultate din demolarea unor construcții vechi, respectiv din dezmembrarea unor terenuri din construcții rezidențiale de tip casă cu teren (unii proprietari au dezmembrat suprafețele de teren avute în proprietate pentru o valorificare mai bună a proprietății.).

Analiza cererii

Cererea de terenuri intravilane dispuse în zona semicentrală a orașului este medie. Acest fapt se datorează în special valorii ridicate a prețului solicitat pentru astfel de terenuri (prețurile solicitate pornesc de la minim 150 euro/mp) precum și a restricțiilor de utilizare impuse de planul urbanistic al orașului (suprafață minimă a lotului constructibil, parametri urbanistici de dezvoltare - CUT și POT, etc.).

Majoritatea cererilor vin din partea persoanelor juridice care doresc să edifice construcții pentru dezvoltarea afacerilor (spații de servicii) sau pentru dezvoltarea unor construcții imobiliare rezidențiale, dar există cerere și din partea persoanelor fizice, dispuse să plătescă un preț mai ridicat pentru a beneficia de o proprietate în zona semicentrală a orașului.

Având în vedere posibila dezvoltare a terenului subiect ca locuri de parcare private, a fost analizată și piața imobiliară a locurilor de parcare supraterrane. Prețul de vânzare a acestora porneste de la 3.000 euro/loc de parcare în zonele limitrofe al orașului, ajungând până la 5.000 euro/loc de parcare în zonele mediane și semicentrale:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

Nr. crt.	Preț parcare suprateană (euro fără TVA)	Localizare	Corecție localizare	Rezultat (euro fără TVA)	Interval vânzare (euro fără TVA)	Sursa
1	3,500	Penny - Drumul Cetății	10%	3,850	3.000 - 4.400	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-etai-1-bloc-nou-zona-premium-IDAJEn.html
2	4,202	Rodnei-Gară	0%	4,202		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/apartamente-3-camere-zona-sud/8dfh2dedi2h273eeddh646q1p874e929.html
3	3,000	Rodnei-Pietrosul	0%	3,000		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-bucatarie-bloc-nou-zona-garii-IDyotO.html
4	4,000	Penny - Drumul Cetății	10%	4,400		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-nou-IDih0Ty.html
5	3,361	Calea Moldovei - Grigore Pletosu	10%	3,697		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamente-cu-2-3-4-camere-complex-nou-zona-mall-kfc-IDws63.html
6	3,000	Pasarela Nouă	10%	3,300		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-bloc-nou-IDq1Li.html
7	4,000	Decebal	0%	4,000		https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-decomandat-3-camere-plus-bucatarie-zona-pasaj-decebal-IDyRyP.html

Echilibrul pieței

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

Nivelul prețurilor

Prețurile solicitate pentru terenuri intravilane dispuse în zona centrală/mediană a orașului, identificate în municipiul Bistrița, sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Suprafață teren (mp)	Tip teren	Utilități	Utilizare	Preț ofertă (euro/mp)	Preț obținabil după negociere 10% (euro/mp)	Localizare	Formă	Utilități	Rezultat	Interval	Sursa
1	636	intravilan / teren liber	complete	P+4E	220.0	198.0	10%	0%	0%	218	171 - 342 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-636-mp-oportunitate-ideal-casa-zona-centrala-IDyIqv.html
2	790	intravilan / teren liber	complete	P+4E	158.0	142.2	10%	10%	0%	171		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html
3	530	intravilan / teren liber	complete	P+4E	255.0	229.5	0%	0%	0%	230		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz152460tv
4	505	intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-10%	-10%	0%	342		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv
5	851	intravilan / teren liber	complete	P+2E	323.0	290.7	0%	0%	0%	291		https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv
6	504	intravilan / teren liber	complete	P+2E	158.7	142.8	20%	0%	0%	171		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-504-mp-lang-kaufland-id-mall-IDAcE07_gz=1'dbizh' gcl_aq*QTY3MDx0NDExUE3MTU0ODkzO DA * ga*MTc3MTQ3Nk1M4xNUNzU3NjM3* ga_NK3K3T1FT5

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

Previziuni

Principală îngrijorare pe piața de profil este legată de găsirea unor terenuri pretabile pentru dezvoltare, în concordanță cu reglementările urbanistice (suprafață minimă lot de teren, parametri urbanistici permisi, etc.).

CAP. 4 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022 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

Având în vedere faptul că, conform certificatului de urbanism, terenul este neconstruibil, acesta a fost analizat din perspectiva parcelării și dezvoltării ca locuri de parcare. Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locurilor de parcare supaterane din zona municipiului Bistrița. Cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

CMBU a terenului liber

La analiza CMBU pentru terenul subiect 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, este amenajarea de locuri de parcare pentru locatarii imobilelor din zonă.

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in Cadrul general SEV 100 sunt abordarile principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Atunci cand nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă in 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 substituției, 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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

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 NU este considerată potrivită pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate, având în vedere că acest teren este neconstruibil, pe piață neexistând spre vânzare terenuri de acest tip.

Abordarea prin parcelare și dezvoltare

Pentru evaluarea terenurilor, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, recunoaște în afară de comparația directă și următoarele metode: extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. În cazul prezentului teren evaluat, luând în considerare mărimea acestuia, forma terenului și faptul că nu sunt permise construcții pe acesta, am considerat adecvată analiza prin **parcelare și dezvoltare**.

S-a luat în considerare amenajarea terenului în 16 de locuri de parcare, dispuse astfel:

	Nr. locuri de parcare	Dimensiuni parcare (m)	Suprafață loc parcare (mp)	Total teren suprafață (mp)
Latură nord	7	2.5*5.0	12.5	88
Latură est	9	2.5*5.0	12.5	112.5
Total	16			200

Schița de amenajare a locurilor de parcare este prezentată în anexa.

S-a determinat costul de amenajare a locurilor de parcare, astfel:

Proprietar:		Primăria Municipiului Bistrița		1 euro = 4.9768 lei						
Data evaluării:		27-Jun-24								
Denumire și adresă obiectiv:		mun. Bistrița, str. Panait Cerna, jud. Bistrița-Năsăud								
Tip clădire:		Platformă betonată/asfaltată								
Numar Inventar:										
Anul PIF:		2024								
Suprafață platformă dale		Ac (mp) = 303.00								
Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL 2010										
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Indici actualizare 2023-2024	Cost actualizat (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei) incl TVA	vol./pag.
		A	B	C	D	E=AxD	F	G	H=ExFxG	
							0.9970	0.9830		
Amenajare parcare (drum asfaltat)										
1	DRMASF	303.0	161.3	2.3528	379.5	114,990.5	0.9970	0.9830	112,696.6	II/199
2					0.0	0.0	0.9970	0.9830	0.0	
Total									112,696.6	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)										112,697
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)										372
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)										94,703
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)										313
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Euro)										19,029

Din analiza locurilor de parcare s-a estimat o valoare de 3.500 Euro fără TVA pentru un loc de parcare. S-a estimat un cost de amenajare de 19.000 euro, respectiv 10% un cost pentru proiectarea, promovarea și vânzarea locurilor de parcare. Pe piața imobiliară din Bistrița se solicită un preț între 3.000 și 5.000 euro fără TVA pentru un loc de parcare, în funcție de dispunerea acestora. În zona terenului subiect există locuri de parcare publice, puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Bistrița, conform informațiilor disponibile pe site-ul primăriei:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp



Astfel, prin vânzarea locurilor de parcare și scăderea costurilor cu amenajarea, proiectarea, promovarea și vânzarea, avem:

Valoare loc parcare	3,500 €	fără TVA
Valoare locuri parcare	56,000 €	fără TVA
Cheltuieli amenajare locuri parcare	19,000 €	fără TVA
Cheltuieli proiectare, promovare și vânzare (10% din cheltuieli amenajare)	1,900 €	
Valoare teren	35,100 €	fără TVA

			Preț unitar teren	
Valoare totală teren:	35,100 €	fără TVA	116 € /mp	fără TVA
Valoare totală teren:	41,769 €	cu TVA	138 € /mp	cu TVA
Valoare totală teren:	174,686 lei	fără TVA	577 lei /mp	fără TVA
Valoare totală teren:	207,876 lei	cu TVA	686 lei /mp	cu TVA

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin abordarea prin parcele și dezvoltare	€ 35.100
FĂRĂ T.V.A.	RON 174.686

1 euro = 4.9768 lei

CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut în urma aplicării abordării prin extracție este următoarea:

Nr. crt	Abordare	Valoare €
1	Abordarea prin parcelare și dezvoltare	35.100

Fără T.V.A.

Concluzii asupra valorii

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, consideram că abordarea aplicată este adecvată și este susținută cu informații verificate din piață. Informațiile privind prețul/mp a terenurilor intravilane din zona centrală/mediană a orașului, se situează între 171 - 342 euro/mp, fapt ce reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută.

Valoarea echitabilă a proprietății fiind estimată la:

35.100 EUR (174.686 LEI)

fără T.V.A.



ANEXE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului
3. Certificat de urbanism
4. Schiță configurare locuri parcare teren subiect
5. Fișa de inspecție
6. Fotografii
7. Oferte vânzare locuri de parcare supraterane
8. Ofertă teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58153 Bistrița

Nr. cerere	10683
Ziua	23
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100144617574



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10565

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58153	303	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2476 / 17/01/2018		
Act Administrativ nr. 59, din 29/04/2004 emis de MUNICIPIUL BISTRITA - CONSILIUL LOCAL.; Act Administrativ nr. 3/863, din 23/02/2004 emis de MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR - OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE - Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie Bistrița-Năsăud.; Act Administrativ nr. 235/5469, din 27/05/2004 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA - DIRECȚIA ADMINISTRARE FOND IMOBILIAR.; Act Administrativ nr. 60, din 29/04/2004 emis de MUNICIPIUL BISTRITA - CONSILIUL LOCAL.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

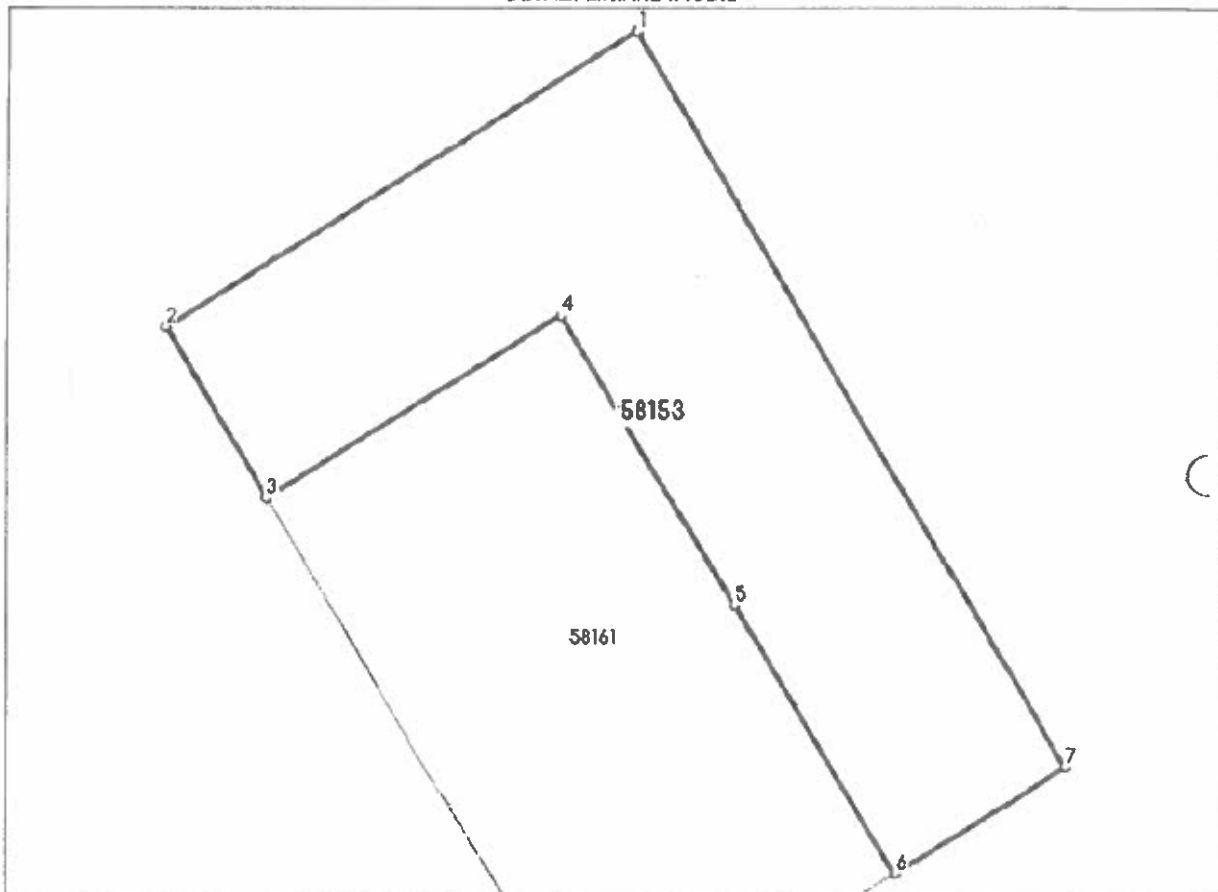
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58153	303	

* 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	303	-	-	2722/3/1/1, 2724/1/2/3/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.558
2	3	6.985
3	4	12.213
4	5	11.9
5	6	11.082
6	7	7.105

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	30.0

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
23-02-2024

Asistent Registrator,
VICTORIA-MARINELA HAROSA

Referent,

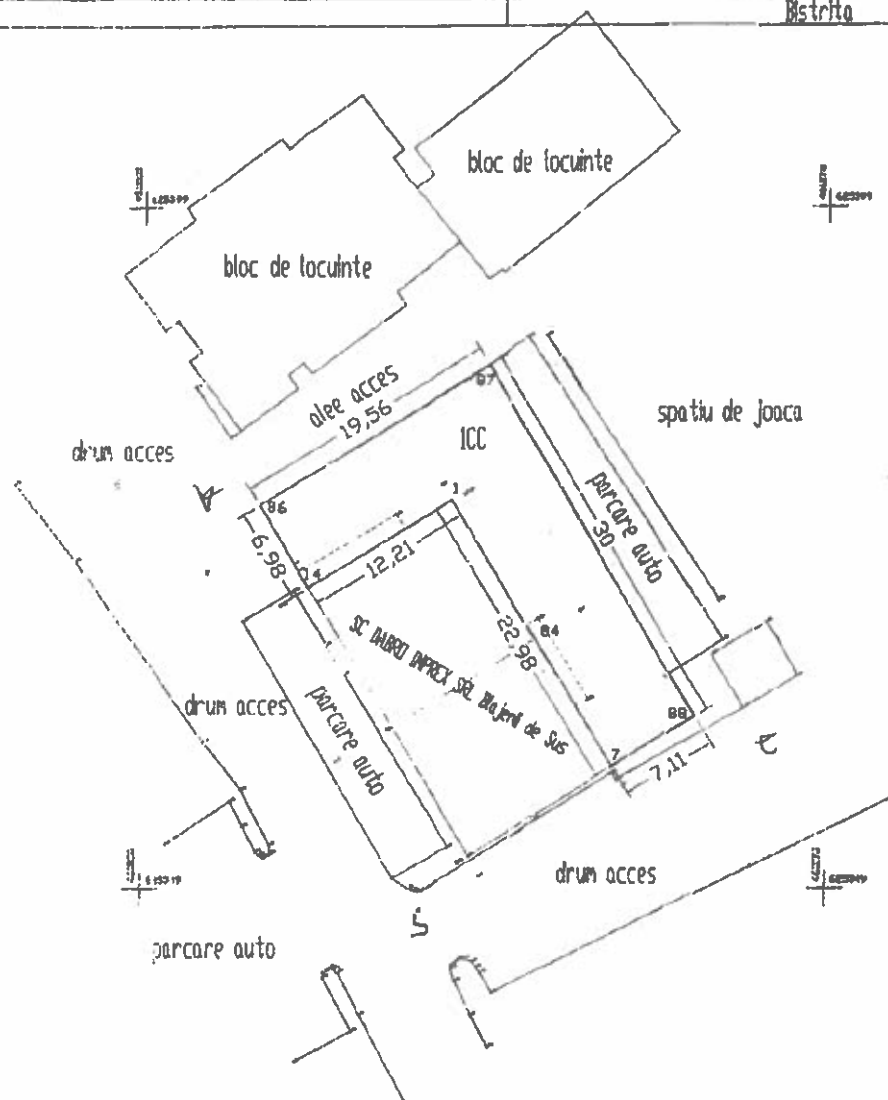
Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
303 mp	Jud. Bistrița-Nasaud; Mun. Bistrița; Loc. Bistrița; Str. Panait Cernăuțanu Nr. 5 - Intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bistrița



A. Date referitoare la teren

Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
Cl.	303	Delimitare imobil: pe latura de N-V: neîmprejmuit între punctele 66-67; pe latura de N-E: neîmprejmuit între punctele 67-68; pe latura de S-E: neîmprejmuit între punctele 68-71; pe latura de S-V: delimitat de zid construcție între punctele 7-8-1-14, neîmprejmuit între punctele 14-20.
Total	303	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 303 mp

Suprafața din act = 303 mp

Executant: Viorel T. POP
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura și stampila

Data: 16-01-2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Nasaud
Semnatura S. POPA
Nume și prenume: S. POPA
Funcția: Funcționar public
Data: 16-01-2018

Stampila BCPI

Plan situație



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 18233 din 21.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 281 din 27.02.2024

În scopul: demarare procedură vânzare imobil;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin **Primar Turc Ioan**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap. , telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro, înregistrat la nr. 18233 din 21.02.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Panait Cerna, nr. 5, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 58153; nr. cad/topo 58153;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil- teren (curți construcții) în suprafață de 303 mp, situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița- conform PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, proprietate a Municipiului (domeniul privat)- conform Cf nr.58153;
- imobilul- teren- nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren (curți construcții) în suprafață de 303 mp (parcelă cu front la stradă de 6,98 m);
- destinație: conform PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023, imobilul (teren) este situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 9 (L3)- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime P+4, cu accente de P+5-6 niveluri. Utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise- conform Anexei - parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; - zona A de impozitare- conform HCL nr.144/2014;

Întocmit, Ispravă Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentație de urbanism în vigoare: PUG al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018 și HCL nr.207/2023 și RLU aferent;
 - conform prev.documentație de urbanism în vigoare, terenul înscris în Cf nr.58153 este situat în intravilanul Municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 9 (L3)- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime P+4, cu accente de P+5-6 niveluri. Se vor respecta toate prevederile pentru subzona L3 prevăzute în RLU aferent PUG al municipiului Bistrița; Smin.construibilă=500mp; -adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.Volumetria unor eventuale imobile se va armoniza cu cea a construcțiilor învecinate. Aspectul unor eventuale construcții va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - eventualele construcții trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor. POTmaxim =35% (P+4); CUTmaxim = 1,8Adc/mp (P+4); regim maxim de înălțime P+4, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15.0 m de la cota terenului amenajat; -se vor respecta prevederile Codului Civil, precum și alte prevederi în vigoare;
 - reglementări și condiții de construibilitate- conform (L3)/R.L.U./P.U.G. - anexă, parte integrantă la certificatul de urbanism;
 - utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise pentru subzona (L3)- conform anexei-
~~parte integrantă din prezentul certificat de urbanism~~;
 - parcela de teren nu este construibilă întrucât nu îndeplinește condițiile de construibilitate prevăzute de normele în vigoare: suprafața minimă=500mp (conform Cf- 303mp); front la stradă de minim 12m (conform Cf- 6,98m); adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; parcela este construibilă numai în asociere cu alte parcele;
 - posibilitatea realizării de construcții se va putea face în condițiile în care se respectă toate prev.legale în vigoare, a RLU aferent PUG al Mun.Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prel.cu HCL nr.184/2018, HCL nr.207/2023 și potrivit Anexei- parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; - operațiunile notariale se vor face cu acordul proprietarului terenului;
 - pentru alte scopuri se va solicita un nou certificat de urbanism
- Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: demarare procedură vânzare imobil;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

lucrărilor de construcții.

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție-
Serviciu Circulație

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de infrastructură și
servicii Bistrița

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Proprietari

☐ Drumuri Județene

☐ Aviz comisie circulație Municipiul

Bistrița

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

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

☐ vericator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ Studiu de insorire

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - nu este cazul;

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

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de 7,00 lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.01.2025

FIȘĂ INSPECȚIE

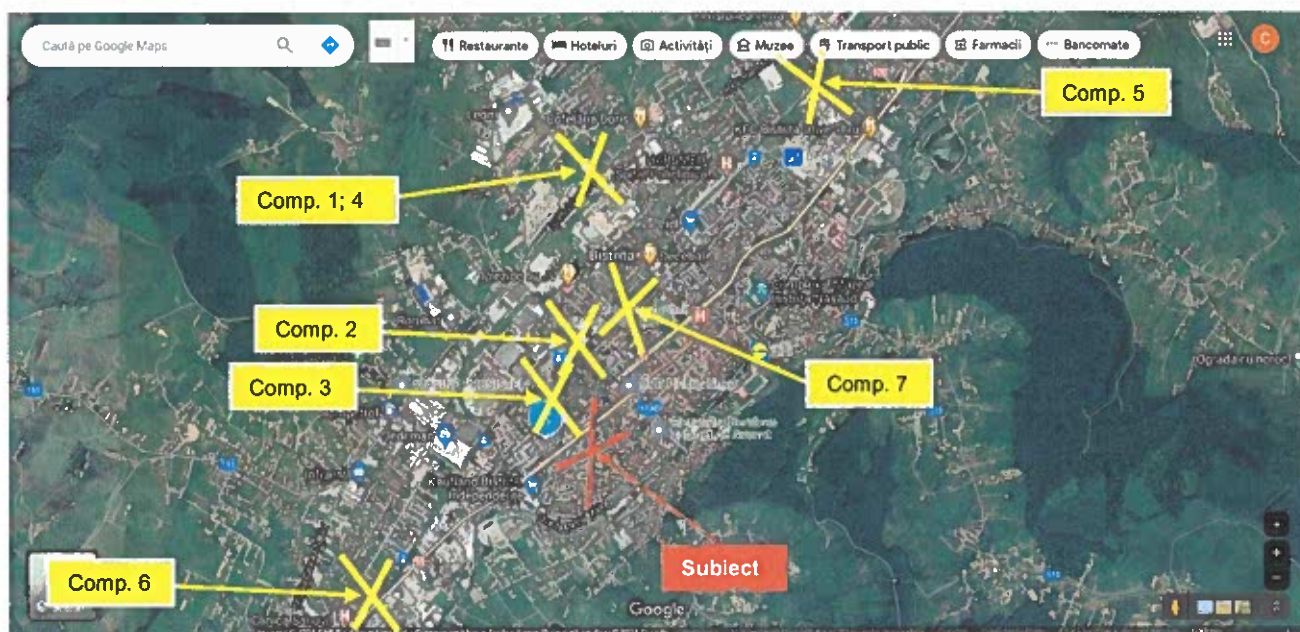
Data inspecției	27.06.2024
Adresa proprietății de evaluat	Bistrita, str. Panait Cerna, nr. 5, CF 58153 Bistrița
Zona	mediană
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	Teren: Primăria Municipiului Bistrița
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 58153
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Extras de CF
Anul construcției	NA
Regim de înălțime permis	P+4E
Pozitionare	
Utilități	Complete la limita de proprietate
Structură	Pietruit
Obs.	
Urbanism	UTR 9 – subzonă de locuire colectivăcu regim de cponstruire discontinuu și înălțime P+4E, cu accente de P+5-6 niveluri
POT	max. 35%
CUT	max. 1,8
Front la stradă	6,98 m
Locuri de parcare	Parcare publică în imediata apropiere, ocupată complet

Proprietatea evaluată



Oferte vânzare locuri de parcare supratereane

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

3.500 euro (fără TVA)

Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății-Penny, zonă cotată inferior, la prețul de 3.500 euro (fără TVA – se vinde de persoană fizică).

[← Înapoi la listă](#)

[Apartamente de vânzare](#) > [2 camere](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Apartament Etaj 1 Bloc nou Zona Premium](#)



Apartament Etaj 1 Bloc nou zona Premium

[Bistrița Bistrița-Nasaud](#)

63 500 €

1 512 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
1.566 RON /luna

Avans:
47.149 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	42 m²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	1/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	Cere informații

Finisaje și Dotări

Pardoseli: Parchet laminat în living și dormitor, gresie în bucatărie și baie

Ferestre: Ferestre mari cu tâmplărie PVC și geamuri termopan, asigurând o bună izolare termică și fonică

Încălzire: Sistem de încălzire în pardosea

Instalații Electrice și Sanitare: Toate instalațiile sunt noi și de calitate superioară, asigurând funcționarea optimă și siguranța locatarilor

Facilități ale Blocului

Ascensor Modern: Blocul este dotat cu un ascensor modern și rapid

Parcare: Apartamentul dispune și de un loc de parcare la prețul de 3500 euro.

Securitate: Sistem de securitate cu interfon și ochi vizualizare video în spațiile comune

Spații Verzi: Blocul dispune de spații verzi amenajate, ideale pentru relaxare și petrecerea timpului liber

BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

Trimite mesajul

Raportează



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-etaj-1-bloc-nou-zona-premium-1DAjEn.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

4.202 euro fără TVA (5.000 euro cu TVA 19%)

Loc de parcare supraterean de vânzare în Mun. Bistrița, zona Gării, str. Înfrățirii, zonă cotate similar, la prețul de 5.000 euro cu TVA inclus.

Apartamente 3 camere, zona Sud

92 000 EUR 1150 EUR/m²

Bistrița-Năsăud, Bistrița Sud Văpădeană

04074145501

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeugă foto

Contactare agent

Fă plăți

Viewplan 3D

Reporteză



VIP Arianna Gaurean

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Disponibilitate proprietate

Imediat

Amenajare strada

Bunastat strada împietrită

Utilități generale

Ape Caldare CATVC

Descriere

GFT DELTA OFFICE va ofera spre vanzare apartamente 3 camere, zona sud, constructie realizata din ceramici portante de cea mai buna calitate. Imobilul are regim de folosinta P+2E+M, cu un total de 11 apartamente decomandate, este amplasat pe o suprafata de teren de 1200 mp situat intr-o zona foarte linistita din Bistrița.

Dotări exterioare

- supraveghere video
- spatiu de joacă pentru copii
- zona de confort pentru adulti, teras cu grătar, rotor pentru băuturi
- spatiu verde, gazon si arbusci ornamentali
- parcare subterana si supratereana cu multe locuri de parcare
- curte interioare cu biruri de acces actionat din telefon
- imprejurare teren integral impadurite si o intimitate si siguranta pentru locatari
- Dotari interioare
- LIFT cu acces din parcare subterana
- Tencuiala Salamander cu 3 rinduri de sticla - Gresie si faienta de cea mai buna calitate
- Parchet de ultimă generatie
- Obiecte sanitare suspendate
- Centrale termice in condensate
- Usi metalice de apartament
- Usi metalice de apartament
- Videointerfon

Toate apartamentele se vor preda la cheie (cu toate finisajele incluse si utilitat, functionale, fiecare apartament fiind contorizat separat si bransat la toate utilitatile)

Preț: 92 000 EURO + TVA

Preț parcare: 5000 EURO Supraterean, 10000 EURO Subteran

Pentru mai multe detalii sau pentru a solicita o vizionare, nu ezitați să ne contactați telefonic la 0371237330

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/apartamente-3-camere-zona-sud/8dfh2dedi2h273eeddh646g1g874e929.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

3.000 euro fără TVA

Loc de parcare supraterran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Rodnei-Pietrosul, zonă cotate similar, la prețul de 3.000 euro fără TVA (vinde persoană fizică).

[← Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Bistrița-Năsăud > Bistrița > Apartament 2 camere + bucatarie, Bloc Nou, Zona Garii



Vasile Pavel
Agenție
0745 533 945

214 m²

100 m²

+40 Familie de mijloc

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulumesc

Apartament 2 camere + bucatarie, Bloc Nou, Zona Garii

78 000 €

Bistrița, Bistrița-Năsăud

1 300 €/m²
Propune un preț

Publicare
Vrea un credit ipotecar?

Rata estimată:
1.924 RON /lună

Avans:
57.915 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	60 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	2/2	Balcon/îgrădina/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centrală pe gaz

Descriere

Offerim spre vânzare apartament cu 2 camere + bucatarie separata la etajul 2 in Zona Garii/Rodnei intr-un bloc nou cu 4 etaje. Apartamentul este situat intr-o zonă comercială, în apropiere de o stație de 50mp utili și este compus din: 2 camere, bucatarie, hol și baie. Dispune de loc de parcare supraterran (preț 3.000€) și boxa în beci (la 1.000€). Termen de finalizare 2024. Preț 78.000€. Anunț publicat de Imob.Bruno

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Raportează



DEȘCHIS 09:30 - 17:30
Piața Centrală 33, Bistrița

Indicapi de orientare

Sire




Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-bucatarie-bloc-nou-zona-garii-1DyotQ.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

4.000 euro fără TVA

Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Drumul Cetății - Penny, zonă cotate inferior, la prețul de 4.000 euro fără TVA (vinde persoană fizică).



PRIVAT

Ană
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 27 iunie 2024

Trimite mesaj

074 684 3361

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Petru Rareș
Bistrița-Nesaud

APARTEZ COMPLETAT

Publicitate

Europa-Camioane.com
14 anunțuri de vânzare pentru camioane

MOTORSCHADENI

Camion Argon MAN

7 452 €

Vand apartament nou

61 000 € Preț negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1341 LEI

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 44 m² An constructie: Dupa 2000 Etaj: 1

DESCRIERE

Vand apartament nou la etajul 1 (parter) pe centura lângă Penny în cartierul de blocuri Campeador compus din bucatarie cu living, dormitor, baie și balcon.
Este finisat cu gresie faianț, parchet laminat încălzire în pardoseală cu centrală Bosch aer condiționat.

Suprafata 43.3 mp
Balcon 5.51 mp
Apartamentul se vinde cu un loc de parcare privata in valoare de 4000 euro care este adiacent chiar in fata apartamentului.

Mai multe detalii la
Telefon

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-nou-IDih0Ty.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

3.361 euro fără TVA (4.000 euro cu TVA 19%)

Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Calea Moldovei, str. Grigore Pletosu, zonă cotate inferioară, la preț de 4.000 euro cu TVA inclus.

[← Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Bistrița Nasaul > Bistrița > Apartamente cu 2-3-4 camere, COMPLEX NOU, Zona Mall/KFC



Vasile Pavel
Agenție
0745 533 945

Trimit mesaj

Trimit mesaj

+40 745 533 945

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulumesc

Trimit mesaj

Apartamente cu 2-3-4 camere, COMPLEX NOU, Zona Mall/KFC

57 000 €

1 500 €/m²

Propune un preț

Bistrița Bistrița Nasaul

Publicație
Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
1.406 RON /lună

Avans:
42.323 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă 38 m²

Numărul de camere 2

Etaj 1

Chirie Cere informații

Vizionare la distanță Cere informații

Forma de proprietate Cere informații

Stare gata de utilizare

Balcon/grădină/terasă balcon

Garaj/lloc de parcare Cere informații

Încălzire centralizată

Descriere

Ofetim spre vânzare Apartamentele cu 2-3-4 camere în Complexul DHD realizat de Grupul Frasinul în Zona Mall/KFC pe Str. Grigore Pletosul. Imobilele au suprafețe utile curpinse între 31-100mp + logie și dispun de compartimentări diverse atât cele moderne cu living și bucatărie open space cât și cele cu bucatărie separată. Se oferă calitate superioară la finisaje cât și transparență pe toată perioada construcției. Detalii tehnice: încălzire în pardosea, izolație cu vată bazaltică, fațadă ventilată, aer condiționat individual, etc. Proiectul dispune de 36% din suprafața terenului de suprafață și loc de joacă pentru copii. Termen de finalizare August 2024. Prețuri: 1.300€/mp util/finisat la cheie+ TVA 700€/m² logie 6.000€ parcare subterană 4.000€ parcare supratărană. Pentru mai multe informații nu ezitați să ne contactați. Anunț publicat de Vasile Pavel.



Reghin
4.9 (80)
GFT Delta Office - Vânzări
apartamente Bistrița

DESCRIE 09:30 - 17:30
Piața Centru 33, Bistrița

Indicații de orientare Site

Publicitate

Publicitate

Publicitate

Publicitate

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamente-cu-2-3-4-camere-complex-nou-zona-mall-kfc-IDws63.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

3.000 euro fără TVA (vinde persoană fizică)

Loc de parcare supratăran de vânzare în Mun. Bistrița, zona Pasarela Nouă, str. Armoniei, zonă cotoată inferior, la prețul de 3.000 euro fără TVA.

[← Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > 2 camere > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Apartament 2 camere bloc nou



Apartament 2 camere bloc nou

Bistrița, Bistrița-Nasaud

73 500 €

1 267 €/m²

Propune un preț

Publicitate
Vrei un credit expres?

Rata estimată:
1.813 RON/lună

Avans:
54 574 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafața utilă	58 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	Cere informații	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	Cere informații

Descriere

Tera Estate va prezenta ARMONIEI Residence situat în BISTRIȚA str. Armonia 1E (lângă pasarela) în regim de P+2E un proiect imobiliar care cuprinde 24 de apartamente în două corpuri de clădire, și care reprezintă o ofertă ideală de investiție. Apartamentele din cadrul acestui concept au o compartimentare modernă, dispunând de terasă, balcon, garaj, loc de parcare.

ARMONIEI Residence va dispune de 24 locuri de parcare pentru care apartament pretul unei parări este de 3.000 euro, dar și de spații verzi loc de joacă pentru copii și punct gospodăresc propriu. Apartamentele sunt dotate cu rețea de interfon și internet (fibră optică). Compartimentările exterioare, dar și cele interioare se vor realiza integral din cărămida de tip CEMACON, având pereți cu grosimea de 24 cm la exterior și la interior între apartamente, respectiv de 12 cm grosime în interiorul apartamentelor. Izolația exterioară se va realiza din polistiren densitate de 100 și de 10 cm grosime, protejat cu masă de spațiu și vopsea structurată.

Tămplăria PVC cu geam tip termopan de culoare antracit la exterior și alb la interior cu 3 sticle.

- Instalații termice, electrice și sanitare
- Obiecte sanitare
- Centrală proprie de apartament de 24kW Vaillant și calorifere din oțel
- Pardoseli părți comune plătate cu gresie și parchet

Finisaje la cheie incluse în preț (gresie, faianță, parchet, uși interioare și interioare), clientul având posibilitatea de a alege din gama pusă la dispoziție de către dezvoltator sau să își aducă propriile modele de finisaje.

Prețul este de 73500 euro finisat la cheie cu TVA de 9% inclus iar prețul unei parări exterioare este de 3000 euro.

Florin Burnar
Agenție
0756 911 260

Scrie mesaj

Exprimă

+40 Telefon de telefon

Am nevoie de mai multe info

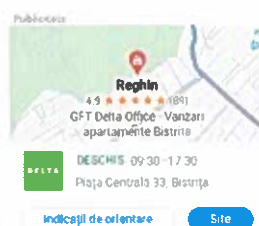
Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mă numesc

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate



Publicitate



Agencie imobiliara

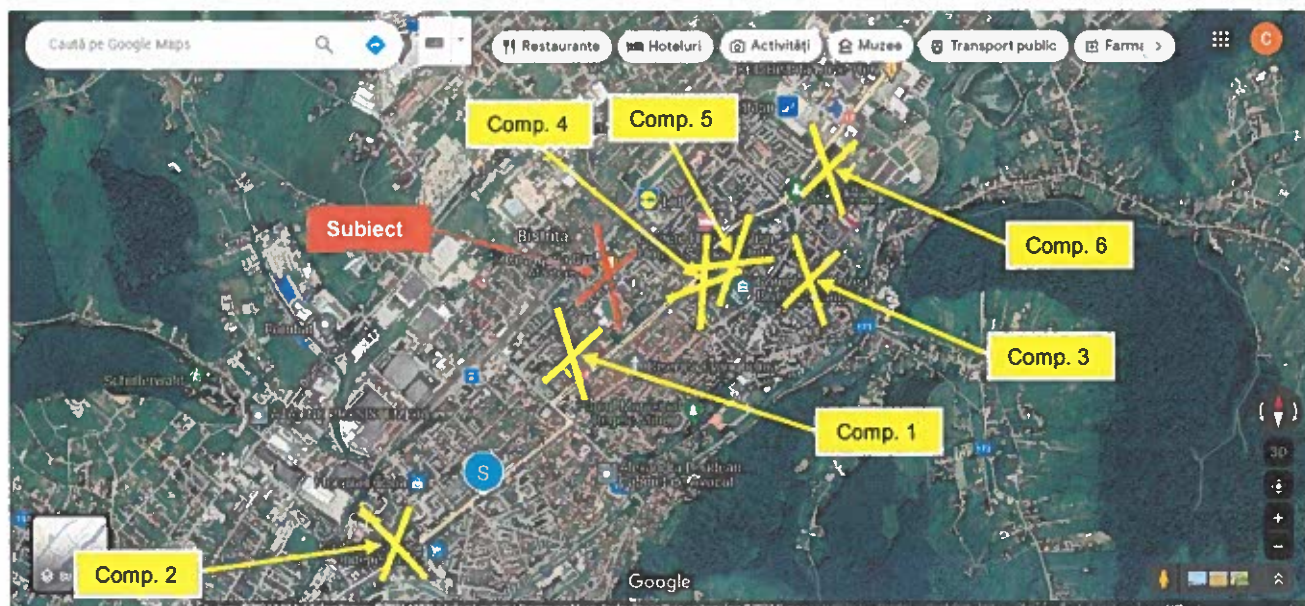
Florin Burnar

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-bloc-nou-IDq1Li.html>

Page 39 of 46

Oferte vanzare terenuri

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

220 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, în suprafață utilă de 636 mp. Terenul are o deschidere de 15 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 22.000 euro/ar, negociabil

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren Intravilan 636 mp-oportunitate-ideal casa-Zona Centrala](#)



Cont Ioana Adelina
Agentie
0742 829 546

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

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

22 000 €

Bistrița, Bistrița-Nasaud

35 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	636 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 636 mp situat in Zona Centrala.

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

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

158 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona Independenței, în suprafață utilă de 790 mp. Terenul are o deschidere de 13 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate inferior, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 15.800 euro/ar, negociabil

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bistrita-Nasaud > Bistrita > Teren intravilan 790mp cu utilitati-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri



Gaurean Florin
Agenție
0371 237 339

Nume^A

Email^A

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

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

📍 Bistrita, Bistrita-Nasaud

13 500 €

17 €/m²

Prezentare generală

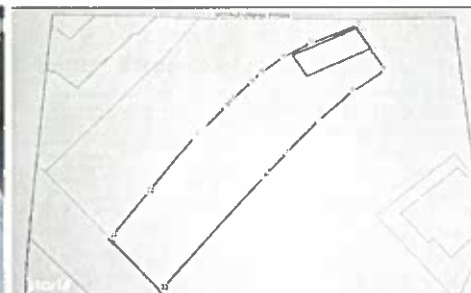
📏 Suprafață utilă	790 m ²	🔍 Tip teren	intravilan
📍 Locație	Cere informații	📏 Dimensiuni	Cere informații
📡 Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

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

- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje
- pret 15800 euro/ar (negociabil)
- oportunitate investitie
- teren imprejmuit
- front stradal de 13 m
- terenul este plat
- utilitati: apa, curent, canalizare, gaz
- teren intravilan



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-790mp-cu-utilitati-pretabil-casa-bloc-zona-pompieri-IDzRpe.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

229,5 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 530 mp. Terenul are o deschidere de 20 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 135.000 euro, negociabil

Teren, 530 mp, zona centrala

ID: BLITZ 152460TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Calculator credit

Actualizat: 18.06.2024

135.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Darius Salaci

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va propune spre vânzare un teren cu o suprafață de 530 mp, situat într-o zonă centrală din oraș. Terenul are acces la toate utilitățile. Prețul terenului este de 135000 de mii de euro.

Cod ofertă / ID BLITZ: P127310



Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz152460tv>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

427,5 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 505 mp. Terenul are o deschidere de 22 m, urbanism P+4E, este dispus în zonă cotate superior, formă pătrată. Preț solicitat 239.900 euro, negociabil

Teren intravilan, 505mp, zona Centru (Langa Finante)

ID: BLITZ 148140TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Calculatoare credit

Actualizat: 12.05.2024

239.900 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Alln Bugnar

Franchise Manager Bistrița

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume

Telefon

Email

Caracteristici

Front:

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz propune spre vânzare teren 505mp, ideal pentru o construcție, în zona centrală.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148140tv>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

290,7 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona centrală, în suprafață utilă de 851 mp. Terenul are o deschidere de 30 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate similar, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 275.000 euro, negociabil

Teren intravilan 851mp, Bistrita , zona centrala

ID: BLITZ 148149TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Actualizat: 12.05.2024

Calculator credit

275.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Caracteristici

Front:

30-
50
m

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF



Alin Bugnar

Franchise Manager Bistrita

+40 363 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume

Telefon

Email

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan 851mp, in apropiere de centrul orasului BLITZ 124094TV

Cod oferta / ID BLITZ: P92960

Sursa: <https://www.blitz.ro/bistrita/teren-vanzare-blitz148149tv>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 303 mp

142,8 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona mediană/limirotă, în suprafață utilă de 504 mp. Terenul are o deschidere de 22 m, urbanism P+2E, este dispus în zonă cotate inferioară, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 80.000 euro, negociabil

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren 504 mp lângă Kaufland/lidl/Mall](#)



Adriana Babutan
Agentie
0773 313 378

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor..

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

Teren 504 mp lângă Kaufland/lidl/Mall .

Bistrița, Bistrița-Nasaud

80 000 €

159 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	504 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Recomandare :

Dorim să vă prezentăm un teren spre vânzare de 504 mp

Acesta este situat într-o zonă foarte bună pentru a dezvolta diferite activități economice.

Se poate construi clădire cu 2 etaje plus etaj retras

Prețul său este de 80000 euro .

Pentru mai multe informații ne găsiți la 0773313378.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-504-mp-lang-kaufland-lidl-mall-IDAoEO>