

RAPORT DE EVALUARE

pentru
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 26 MP
(teren ocupat în întregime de o construcție de tip spațiu comercial)



LOCALIZARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Municipiul Bistrița, B-dul Decebal, nr. 44, teren nr. CAD 83436, C.F. nr. 83436 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420073

BENEFICIAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

DESTINATAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

ÎNTOCMIT

IONESCU CRISTIAN-DANIEL Evaluator Autorizat

Data evaluării: 27.06.2024

Ref. 57/27.06.2024

Data raportului: 02.07.2024

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 ÎNȘOȚIRE

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare constând în „Teren intravilan în suprafață de 26 mp” situată în Municipiul Bistrița, B-dul Decebal, nr. 44, teren nr. CAD 83436, C.F. nr. 83436 Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, cod postal 420073.

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 prezentata in acest raport, exprimată în EUR și LEI la data evaluării (27.06.2024), a fost estimată ca fiind:

6.200 EUR, echivalent 30.856 LEI

Valoare fără T.V.A.

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

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

Cu stimă,
IONESCU A. CRISTIAN DANIEL Expert Evaluator

Evaluator Autorizat
Cristian-Daniel Ionescu



CUPRINS

ADRESĂ DE ÎNSOȚIRE.....	2
Sinteza raportului	5
Certificare 7	
CAP. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
Identificarea și competența evaluatorului	8
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
Scopul evaluării	8
Tipul valorii 8	
Baza evaluării	9
Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.	9
Drepturi de proprietate evaluate	9
Data efectuării evaluării	9
Inspekția proprietății imobiliare	9
Modalități de plată	10
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
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
Oferta competitivă	17
Analiza cererii	17
Echilibrul pieței	17
Nivelul prețurilor	17
Previziuni 18	
CAP. 4 ANALIZA DATELOR.....	19
Abordări în evaluare	19
Estimarea valorii echitabile a proprietății	19

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Abordarea prin Piață – Comparații directe	19
Abordarea prin extracție	20
CAP. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	25

ANEXE 26

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 26 mp” – teren ocupat în întregime de o construcție de tip spațiu comercial La momentul inspecției terenul este concesionat până la 14.05.2034 proprietarului construcției, S.C. UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L..
	Proprietar MUNICIPIUL BISTRIȚA – teren (conform extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție de către client) S.C. UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L. – construcție (conform autorizațiilor de construire puse la dispoziție de către client)
	Adresa proprietății <ul style="list-style-type: none">▪ Bistrita, județul Bistrita Năsăud▪ B-dul Decebal, nr. 44, teren nr. CAD 83436, C.F. nr. 83436 Bistrita, județul Bistrita-Năsăud, cod postal 420073

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 proprietarului construcției edificată pe acesta, astfel evaluatorul și-a exprimat opinia asupra **valorii echitabile** a proprietății subiect.

Observatii:

La momentul inspecției terenul intravilan care face obiectul prezentului raport de evaluare este ocupat în întregime de o construcție în regim de înălțime Parter, construcție cu destinația – spațiu comercial. Proprietarul construcției are un contract de concesiune valabil până în anul 2034, cu posibilitatea de prelungire.

Ipoteze speciale:

- Având în vedere situația juridică a dreptului de proprietate (posibile efecte ale unui drept de preempțiune la achiziție), natura, specificațiile și locația proprietății subiect, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afacetează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere).

Dreptul de preempțiune la achiziție este conform cu informațiile furnizate de către client și specifică conform ARTICOLULUI 364 OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

„Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”.

Descrierea proprietății

Proprietatea de evaluat este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 26 mp, categoria de folosință curți construcții, ocupat la momentul evaluării de o construcție în regim de înălțime parter cu destinația spațiu comercial.

Rezultatele evaluării

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

Abordare	Valoare €	Valoare LEI
- prin extracție	6.200	30.856

Valoare fără T.V.A.

Reconcilierea rezultatelor

Valoarea echitabilă a proprietății, în vederea vânzării terenului subiect proprietarului construcției edificate pe acesta, în opinia noastră, la data evaluării 27.06.2024 a fost estimată ca fiind:

6.200 EUR (30.856 LEI)

Valoare fără T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, prețul materialelor de construcții, evoluția cursului RON/EURO) nu se modifică semnificativ
- cursul de referință afișat pe site-ul BNR în data de **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. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 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 terenului subiect proprietarului construcției edificată pe acesta.

Având în vedere situația juridică a dreptului de proprietate (posibile efecte ale unui drept de preempțiune la achiziție), natura, specificațiile și locația proprietății subiect, precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este afectată de cele prezentate și afacetează caracteristicile principale ale unei Valori de Piață (Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere).

Dreptul de preempțiune la achiziție este conform cu informațiile furnizate de către client și specifică conform ARTICOLULUI 364 OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

„Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

Tipul valorii

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

Baza evaluării

Valoarea echitabilă este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii, astfel:

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

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

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 și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea echitabilă se aplică proprietății constând din construcție doar, terenul aflându-se în proprietatea altui proprietar.

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 26 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bistrița, pe care este edificată o construcție în regim de înălțime parter cu destinația spațiu comercial.

Adresa proprietății: mun. Bistrita, B-dul Decebal, nr. 44, teren nr. CAD 83436, C.F. nr. 83436 Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, cod postal 420073.

Drepturi de proprietate evaluate:

Dreptul de proprietate deplin asupra unui teren de 26 mp, categoria de folosință curți-construcții, aflat în posesia Primăriei Municipiului Bistrița, pe care este edificată o construcție în regim de înălțime parter.

Terenul subiect este cedat spre folosință către S.C. UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L. în baza Contractului de Concesiune nr. 10397/250 din 02.03.2010, prelungit prin acte adiționale până la data de 14.05.2034 cu drept de prelungire.

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 (inclusiv la interiorul construcției existente pe teren), au fost inspectate vecinătățile, s-au realizat fotografii și fișa de inspekție prezentate în raport la Cap. Anexe.

Modalități de plată

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de evaluare sunt:

- documentarea efectuată în perioada: 21.06.2024 – 27.06.2024
- inspecția 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
- 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. 83436 Bistrița din 16.02.2024
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Contract de concesiune nr. 10397/250 din 02.03.2010
- Act adițional nr. 1/2015 la Contract de concesiune nr. 10397/250 din 02.03.2010
- Act adițional nr. 2/2024 la Contract de concesiune nr. 10397/250 din 02.03.2010
- Autorizație de construire 3442/175 din 16.04.1993
- Autorizație de construire 512 din 04.06.2004

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.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

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

Ipoteze speciale semnificative

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Evaluator Autorizat
Ionescu Cristian-Daniel



Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior. 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, B-dul Decebal, nr. 44 și după amplasament, cu ajutorul portalului ANCP.

Proprietatea este de tip teren intravilan, ocupat de o construcție în regim de înălțime Parter cu destinația spațiu comercial.

Accesul se face din drum secundar asfaltat, str. Ursului, drum adiacent la b-dul Decebal.

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar rezultă că, terenul subiect se află în proprietatea privată a municipiului Bistrița, iar construcția edificată pe acesta în proprietatea S.C. UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L..

Terenul pe care este edificată construcția este în suprafață totală de 26 mp, ocupați în totalitate de o construcție în regim de înălțime Parter. La momentul evaluării terenul subiect este concesionat proprietarului construcției, până la 14.05.2034, cu posibilitatea de prelungire.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate și/sau evaluate bunuri mobile.

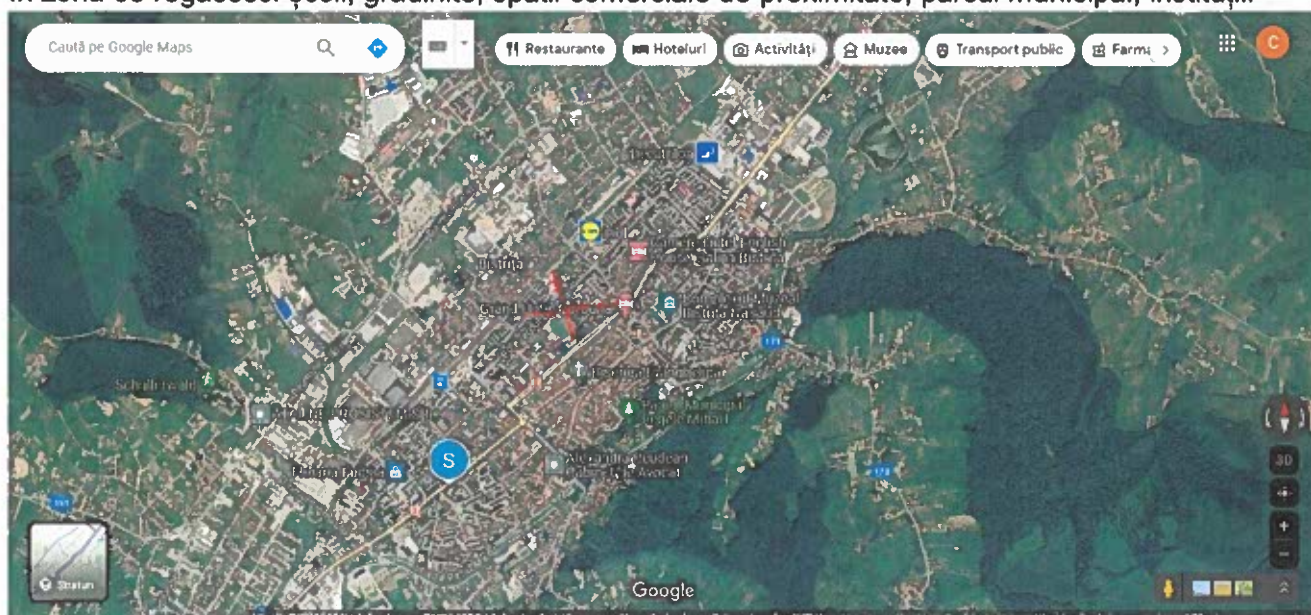
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți, localizare

Terenul subiect este amplasat semicentral, la intersecția dintre B-dul Decebal și strada Ursului.

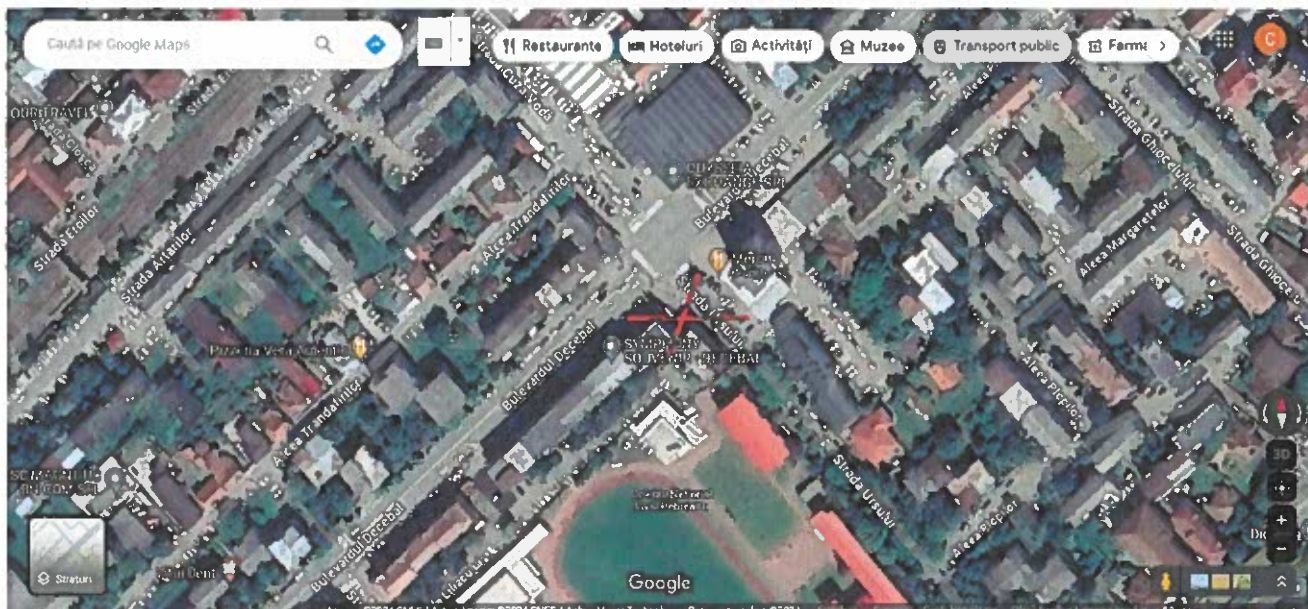
Zona beneficiază de toate utilitățile, fiind străbătută de mijloace de transport locale, stația de autobus fiind dispusă la aproximativ 50 m de proprietate.

Zona este compusă în principal din blocuri de apartamente și construcții rezidențiale de tip casă și teren, construite înainte de anul 1990.

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



Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp



Locația și descrierea vecinătăților	
Descrierea vecinătății	Proprietatea este amplasată în apropiere de Piața Agroalimentară Decebal. 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 Decebal Artere secundare: Str. Ursului Comentarii asupra accesului: acces din drum asfaltat
Mijloace de transport	Autobuze: locale
Servicii și facilități publice	Zone verzi (din apropiere): Parcul Municipal Bistrița – 950 m Unități de învățământ: grădinițe, școală generală – 100 m; Unități medicale: Spitalul Județean de Urgență Bistrița-Năsăud -str. Avram Iancu (1300 m) Piață, unități comerciale: Piața Decebal la 100m, Supermarket Lidl (450 m) Bănci: la 100 m (Raiffeisen Bank). 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 freatică.
Urbanism/zonare comentarii	În zona de amplasare a terenului există construcții în regim de înălțime P+4E și P+10E. Suprafața de teren de doar 26 mp nu permite însă o dezvoltare viitoare în ipoteza de teren liber (suprafața minimă de teren este de 500 mp pentru a putea fi dezvoltat), prin urmare terenul va putea fi utilizat în continuare conform utilizării actuale, respectiv teren ocupat de o construcție în regim de înălțime Parter.

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 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 semicentrală, dezvoltată complet, zonă mixtă rezidențială/comercială, amplasare bună, trafic pietonal și auto intens, dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Descrierea construcției

Construcția a fost edificată în baza unei autorizații de construire eliberată în anul 1993 și extinsă conform unei autorizații de construire eliberată în anul 2004.

Regimul de înălțime al imobilului este Parter.

Nu exista informații privind o eventuală expertiză tehnică a imobilului.

Imobilul are:

- Fundații din beton armat
- Structura: zidărie din cărămidă
- Pereți: pereți portanți din cărămidă
- Acoperis tip terasă necirculantă, hidroizolație realizată cu straturi de pânză bituminoasă lipite cu bitum
- Finisaje exterioare: tencuieli de exterior acoperite cu vopsea lavabilă

Alimentarea cu utilități:

- Curent electric – rețea publică
- Apă potabilă – rețea publică
- Canalizare – rețea publică
- Gaz – fără
- Agent termic – încălzire realizată cu instalație de Aer condiționat

Concluzie privind construcția de bază

Conform celor constatate la inspecție, construcția se prezintă în stare bună.

Descrierea spațiului

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

La momentul inspecției, spațiul era utilizat, în el funcționând un magazin de desfacere a produselor lactate.

Suprafața construită a clădirii este similar cu cea a terenului, suprafața utilă a acestuia a fost determinată prin raport cu un coeficient de 1.1 a suprafeței construite (coeficient specific spațiilor comerciale).

Construcția este compartimentată astfel: spațiu de vânzare și grup sanitar

Finisajele sunt inferioare și constau în:

- Ușa de acces este din PVC cu geam termopan
- Pardoseli acoperite cu gresie, zona de vânzare și cea a grupului sanitar
- Pereții sunt tencuiți și drișcuiți fin, fiind acoperiți cu vopsea lavabilă decorativă, respectiv acoperiți parțial cu faianță în zona grupului sanitar
- Instalațiile electrice sunt funcționale, asigură iluminatul și alimentarea obiectelor electrice.

Concluzie privind starea construcției

Finisajele interioare și cele exterioare se află în stare bună de întreținere (spațiul a fost renovat de actualul chiriaș).

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Istoricul proprietății subiect incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Conform actelor puse la dispoziție, proprietar al terenului este Municipiul Bistrița (domeniul privat). Terenul este concesionat în favoarea proprietarului construcției S.C. UNIVERSAL TEO DISTRIBUTION S.R.L. până în anul 2034 cu posibilitatea de prelungire.

Construcția de bază a fost realizată în 1993, fiind extinsă în anul 2004, proprietar al construcției fiind S.C. UNIVERSAL TEO DISTRIBUTION S.R.L..

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Quantumul 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 semicentrală a orașului.

Oferta competitivă

Structura stocului existent de terenuri intravilane dispuse în zona semicentrală 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.

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:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

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-opunitate-ideal-casa-zona-centrala-DyIqy.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-pompiet-IDzRpe.html
3	530	Intravilan / teren liber	complete	P+4E	255.0	229.5	0%	0%	0%	230		https://www.blitz.ro/bis/ntia/teren-vanzare-blitz152460ty
4	505	Intravilan / teren liber	complete	P+4E	475.0	427.5	-10%	-10%	0%	342		https://www.blitz.ro/bis/ntia/teren-vanzare-blitz148140ty
5	851	Intravilan / teren liber	complete	P+2E	323.0	290.7	0%	0%	0%	291		https://www.blitz.ro/bis/ntia/teren-vanzare-blitz148140ty
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-kaufand-lidl-mail-IDAoE0?_gl=1*dbizlh*_gl=1*OTY3MDc0NDYyUE3MTU0ODkzODAw*_ga=MTc3MTQ3Njk1M4xNjU4NzU3NjM3*_ga_NK3K311FT5

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

Abordări în evaluare

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

Estimarea valorii echitabile a proprietății

Conform solicitării clientului, bazat pe situația de fapt - suprafață de teren foarte mică care nu poate fi dezvoltată în premisa de teren liber de construcții, a contractului de concesiune existent, valoarea determinată în prezentul raport de evaluare va fi valoarea echitabilă.

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

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

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

În conformitate cu tipul de valoare solicitat s-a aplicat doar **abordarea prin metoda extracției**.

Abordarea prin Piață – Comparații directe

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

Abordarea prin Piață – Comparații directe, NU a putu fi aplicată, având în vedere suprafața terenului subiect, suprafață care nu permite o dezvoltare a terenului în premisa de teren liber de construcții (pe piața imobiliară nu există oferte sau tranzacții su suprafețe de teren așa de reduse).

Abordarea prin extracție

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Sumarul abordării este prezentat mai jos:

Valoarea de Piață a proprietății

Minus

Cheltuiala totală de dezvoltare

Egal:

Valoarea proprietății în situația actuală

Pentru a utiliza aceasta abordare, este necesar să decidem care este cea mai bună utilizare a terenului respectiv. Luând în considerare vecinătățile, accesul și reglementările de urbanism, concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea actuală, de spațiu comercial.

În aria pieței sunt suficiente oferte cu proprietăți similare cu proprietatea evaluată; astfel au putut fi culese informații care să ofere elemente comparabile. În acest scop am utilizat Metoda Comparatiei Directe. În abordarea aceasta, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți similare cu proprietatea analizată care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare sau sunt în faza de contractare și comparării acestora cu proprietatea în cauză. În acest sens am inclus o serie de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată. Am pus la punct o grila de analiză cu proprietățile comparabile care au fost ajustate în funcție de asemanări și diferențe față de subiect. Aceste ajustări sunt în principal funcție de:

- Drepturile de proprietate evaluate
- Motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor
- Condițiile de finanțare
- Condițiile de piață la data evaluării
- Dimensiune
- Localizare
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice (dacă proprietatea generează venit)

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 Anexa cu ofertele de spații comerciale.

Grila de comparații este următoarea:

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Adresa	Spațiu comercial - Mun. Bistrița, b-dul Decebal, nr. 44, jud. Bistrița-Năsăud				
Data Raportului	27-Jun-2024				
Data Evaluării	27-Jun-2024				
Moneda	Euro				
Tipul Proprietății	Comercial				
Proprietatea Evaluată	Spațiu comercial parter				
Spațiu comercial parter					
Comparabila ID:	De comparat	1	2	3	4
Localizare:	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, B-dul Decebal, nr. 44, parter	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, b-dul Decebal, parter	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Ursului, et. 1	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Gheorghe Șincai, parter	Municipiul Bistrița, zona mediană (Podul Jenei), str. Ștefan cel Mare, parter
Pret EURO	?	41,000	50,000	83,900	84,500
Pret EURO / m²	?	1,108	1,136	1,199	1,300
Aria utilă (mp)	23.64	37	44	70	65
Tranzacție / Oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare		-111	-114	-120	-130
Valoare Ajustată		997	1,023	1,079	1,170
Data Tranzacției / Ofertei	27-Jun-2024	Jun-24	Jun-24	Jun-24	Jun-24
Corecție		0%	0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0	0
Valoare Ajustată		997	1,023	1,079	1,170
Condiții de Finantare / Condiții de Piață (comparabila este...)	normale	similar	similar	similar	similar
Corecție		0%	0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0	0
Valoare Ajustată		997	1,023	1,079	1,170
Localizare / poziție (comparabila este...)	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, B-dul Decebal, nr. 44, parter	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, b-dul Decebal, parter	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Ursului, et. 1	Municipiul Bistrița, zona semicentrală, str. Gheorghe Șincai, parter	Municipiul Bistrița, zona mediană (Podul Jenei), str. Ștefan cel Mare, parter
Corecție		0%	0%	-5%	5%
Ajustare		0	0	-54	59
Valoare Ajustată		997	1,023	1,025	1,229
Vedere, orientare (comparabila este...)	bună	similar	inferior	similar	similar
Corecție		0%	5%	0%	0%
Ajustare		0	51	0	0
Valoare Ajustată		997	1,074	1,025	1,229
Teren în proprietate / Parcare disponibilă (comparabila este...)	fără parcare	similar	similar	similar	similar
Corecție		0%	0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0	0
Valoare Ajustată		997	1,074	1,025	1,229
Vitrină stradală	da	similar	inferior	similar	similar
Corecție		0%	5%	0%	0%
Ajustare		0	54	0	0
Valoare Ajustată		997	1,128	1,025	1,229
Condiție / stare (comparabila este...)	bună / anul p.l.f. aprox. 1993, modernizat 2010	bună / anul p.l.f. aprox. 1990, modernizat 2023	bună / anul p.l.f. aprox. 1985, modernizat 2018	bună / anul p.l.f. aprox. 1930, modernizat 2020	bună / anul p.l.f. aprox. 1985, modernizat 2020
Corecție		0%	0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0	0
Valoare Ajustată		997	1,128	1,025	1,229
Finisaj, dotări (comparabila este...)	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Corecție		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare		0	0	0	0
Valoare Ajustată		997	1,128	1,025	1,229
Ajustare suprafață utilă	23.64	37.00	44.00	70.00	65.00
Corecție		1%	2%	5%	4%
Ajustare		13	23	48	51
Valoare Ajustată		1,011	1,151	1,072	1,279
Trafic pietonal (comparabila este...)	bun	inferior	similar	similar	similar
Corecție		5%	0%	0%	0%
Ajustare		51	0	0	0
Valoare Ajustată		1,061	1,151	1,072	1,279
Total Ajustări Nete (Euro/mp)		64	128	-6	109
Total Ajustări Nete (%)		6.40%	12.50%	-0.60%	9.34%
Total Ajustări Brute (Euro/mp)		64	128	101	109
Total Ajustări Brute (%)		6.40%	12.50%	9.40%	9.34%
Valoare Ajustată Euro / m²		1,061	1,151	1,072	1,279
EUR / m²:	1,061	Euro/mp			
Rezultat (rotund)					
Spațiu comercial 1	23.64	mp @	1,061	Euro / mp =	25,100 €
Curs BNR	4.9768	27-Jun-2024			124,918 lei

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție/ofertă
 - S-au ajustat comparabilele pentru ofertă cu -10% având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și discuțiile cu reprezentanții agențiilor imobiliare.
- Drept de proprietate :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Data tranzacției :
 - Nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt actuale;
- Condiții de finanțare :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare :
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1 și 2, acestea fiind dispuse în zone cotate similar cu zona proprietății subiect;
 - S-a ajustat negativ cu 5% comparabila 3, aceasta fiind dispusă în zonă cotată superior, mai aproape de centrul orașului, cu un nivel al chirilor mai ridicat;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 4, aceasta fiind dispusă în zonă cotată inferior, mai departe de centrul orașului, cu un nivel al chirilor mai scăzut.
- Caracteristici fizice – vedere, orientare:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 3 și 4;
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 2 care este dispusă la etajul 1, cotat inferior față de etajul P al spațiului subiect.
- Caracteristici fizice – teren în proprietate/parcare disponibilă:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – Vitrină stradală:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 1, 3 și 4, acestea dispun de vitrină stradală mare, la fel ca și proprietatea subiect;
 - S-a ajustat cu pozitiv 5% comparabila 2 întrucât nu dispune de vitrină stradală la fel ca spațiu imobiliar subiect.
- Caracteristici fizice – condiție/stare:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile.
- Caracteristici fizice – finisaj/dotări:
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabile, acestea având finisaje medii la fel ca și proprietatea subiect.
- Caracteristici fizice – arie utilă:
 - S-a aplicat o ajustare de 1% pentru fiecare 10 mp diferență de suprafață utilă având în vedere faptul că o proprietate de dimensiuni mici este mai ușor valorificată pe piață decât una de dimensiuni mari.
- Caracteristici fizice – trafic pietonal:
 - S-a ajustat pozitiv cu 5% comparabila 1 întrucât este dispusă în zonă cu trafic pietonal inferior, față de zona spațiului comercial subiect, dispus în zonă intens circulată;
 - Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele 2, 3 și 4, care sunt dispuse în zonă cu trafic intens la fel ca spațiul comercial subiect.

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 bruta procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este:

Valoarea piață proprietate: 25.100 euro

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Pentru determinarea costurilor de înlocuire au fost folosite tabelele de calcul din cartea „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire” de Corneliu Șchiopu, cu Indicii de actualizare 2023-2024, editura IROVAL.

Costul de înlocuire pentru construcție este de:

Val. Construcție= cost înlocuire brut – uzura fizică - depreciere funcțională – depreciere economică

- Depreciere funcțională: nu s-a aplicat.
- Deprecierea economică, nu s-a aplicat

Curs BNR		6/27/2024		1 euro = 4.9768 lei						
Data evaluării:										
Denumire:		Magazin Parter								
Adresă obiectiv:		Mun. Bistrița, b-dul Decebal, nr. 44, jud. Bistrița-Năsăud								
Tip clădire:		Magazin Parter								
Anul PIF:		1/1/1994								
An modernizare		8/1/2022								
Regim înălțime:		P								
Aria construită		Ac (mp) = 26.00								
Aria desfășurată		Acd (mp) = 26.00								
Aria utilă		Au (mp) = 23.64								
Costuri înlocuire, Costuri Reconstrucție IROVAL 2010										
Nr. Crt	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Indici actualizare 2023-2024	Cost actualizat (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (RON) Incl TVA	vol. / pag.
		A	B	C	D	E=AxD	D	E	F=CxDxE	
Structură										
	6STRMAGP	26.0	734.0	2.0783	1,525.5	39,662.3	1.000	0.983	38,988.0	II/99
						0.0	1.000	0.983	0.0	
						0.0	1.000	0.983	0.0	
	Total								38,988.0	
Finisaj interior										
	FINIEMAGP	26.0	482.2	2.4625	1,187.4	30,872.9	1.000	0.983	30,873	II/99
						0.0	1.000	0.983	0	
						0.0	1.000	0.983	0	
	Total								30,873	
Instalații electrice										
	INELMAGP	26.0	290.8	1.8135	527.4	13,711.5	1.000	0.983	13,712	II/99
						0.0	1.000	0.983	0	
						0.0	1.000	0.983	0	
	Total								13,712	
Instalații sanitare										
	ISAMAGP	26.0	63.7	1.9604	124.9	3,246.8	1.000	0.983	3,192	II/99
						0.0	1.000	0.983	0	
						0.0	1.000	0.983	0	
	Total								3,192	
Finisaj fațadă										
	FSTROP	10.0	218.5	2.5381	554.6	5,545.7	1.000	0.983	5,451	II/211
							1.000	0.983	0	
	Total								5,451	
Terasă										
	TERNECIRC	26.0	439.4	2.0571	903.9	23,501.1	1.000	0.983	23,102	II/99
						0.0	1.000	0.983	0	
						0.0	1.000	0.983	0	
	Total								23,102	
Instalații încălzire										
	INCMAGP	26.0	80.3	2.1624	173.6	4,514.7	1.000	0.983	4,438	II/99
				0.0	0.0	0.0	1.000	0.983	0.0	
						0.0	1.000	0.983	0	
	Total								4,438	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)										119,755
Coeficientul de recapitulat										
Cheltuieli indirecte										
1	Proiectare		0%						0	
2	Organizare santier si Taxe		0%						0	
3	Bransament utilitati		0%						0	
	Total								0	
Profitul antreprenorului										
1	Profitul antreprenorului		15%						17,963	
2									0	
3									0	
	Total								17,963	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)										137,718
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)										5,297
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)										27,672
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)										1,064
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										23,254
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)										894

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Depreciere fizică									
	Suprastructură / Structură /	100.00 ani							
	Finisaje, instalații, altele	50.00 ani							
	Vârstă / Vechime construire (ani)	30.49 ani							
	Vârstă / Vechime renovare (ani)	1.91 ani							
	Contribuția anului construirii în componenta vârstei	17.19 ani							
	Contribuția anului renovării în componenta vârstei	0.83 ani							
	Vârsta efectivă	18.02 ani							
Nr. Crt.	Nume	Cost de înlocuire brut CIB fără TVA (EURO)	Uzură fizică (%)			Valoare rămasă actualizată (EURO)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare rămasă (EURO fără TVA)
1	Suprastructură / Structură / Acoperis / Scara / Fațadă	15,607	30.49%			10,849	0%	0%	18,900
2	Finisaje	7,134	3.81%			6,862			
3	Instalații	4,931	3.81%			4,743			
4	Altele	0	0.00%			0			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)		27,672				22,454			727
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)		1,064				864			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)		23,254				18,869			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)		894				726			

Valoarea construcție: 18.900 euro

Valoare estimată proprietate imobiliară (teren+construcție)	€ 25,100
Valoare estimată construcție	18,900
Valoare Teren	6,200
Valoare Reziduala teren Euro/mp	238 E/mp
Valoare Teren (Euro)	€ 6,200
Valoare Teren (Lei)	30,856 lei

REZULTATUL METODEI

Valoarea proprietății estimată prin abordarea prin extracție	€ 6.200
FĂRĂ T.V.A.	RON 30.856
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 extracție Fără T.V.A.	6.200

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:

6.200 EUR (30.856 LEI)

fără T.V.A.



ANEXE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului
3. Contract de concesiune
4. Autorizatia de construire
5. Fisa de inspectie
6. Fotografii
7. Oferte vânzare spații comerciale
8. Ofertă teren

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp



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

EXTRAS DE CĂRTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83436 Bistrita

Nr. cerere	9067
Ziua	16
Luna	02
Anul	2024
Cod verificare 100164340670	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Bdul Decebal, Nr. 44, Jud. Bistrita Nasaud

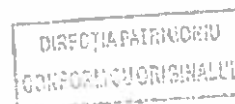
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	83436	26	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
54334 / 01/11/2018		
Act Administrativ nr. HOTARARE CONSILIUL LOCAL NR. 149, din 13/09/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BISTRITA, CIF:4347569, -domeniul privat		
OBSERVATII: adus din CFE 59787		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referinta
61885 / 14/12/2018		
Act Administrativ nr. 250/E, din 02/03/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEA terenului in suprafata de 26 mp, pe o perioada de 14 ani, 4 luni si 14 zile, incepand de la data de 01.01.2010 pana la data de 14.05.2024	A1
1) UNIVERS TEO DISTRIBUTION SRL CIF:26367346		



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

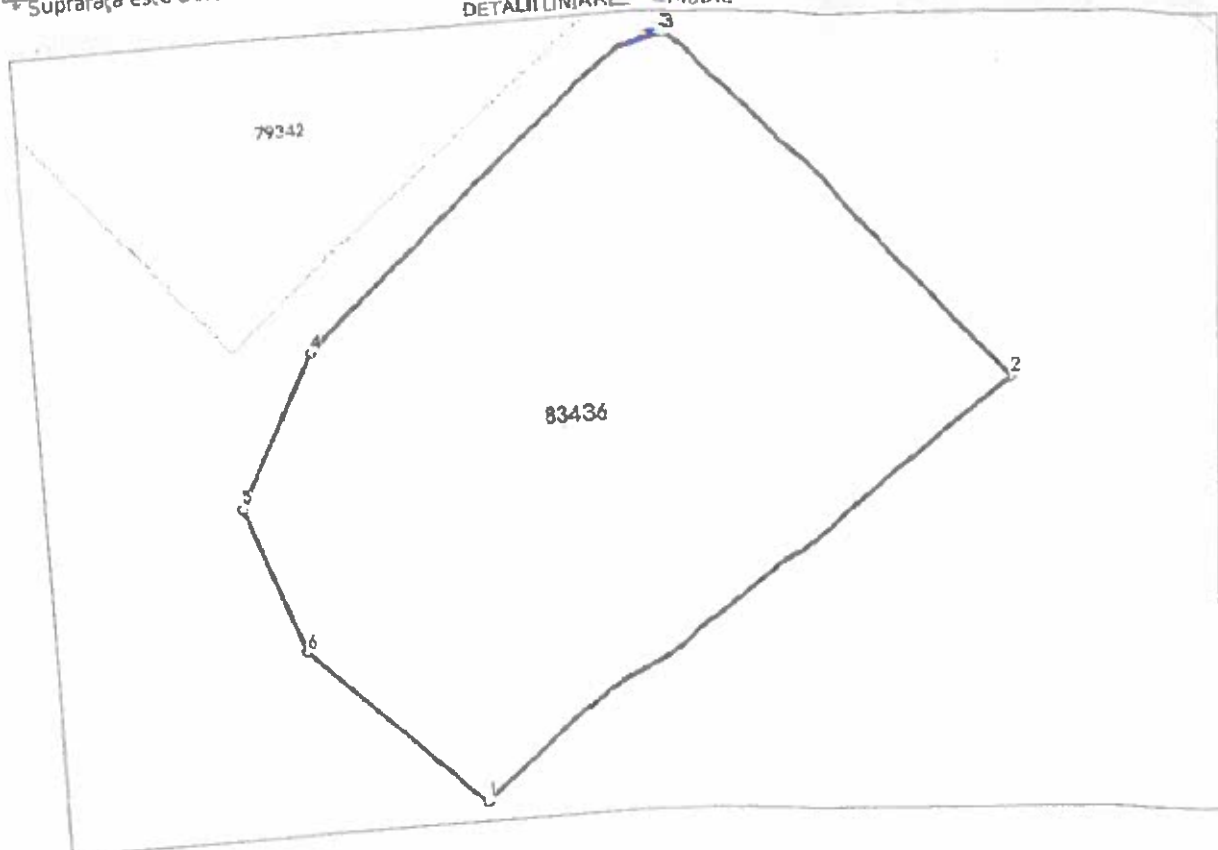
Pagina 1 din 3

Anexa Nr. 1 La Parcela I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)	
83436	26	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografică 70.

DETALII LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. Lopo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	26			1816/12/a/1/ a/1/2/1/1/1/1/ 3/2/2/1/2/3/2/ 1815/a/1/1/2/ 1/1/1/1/2/2/1/ 2/3/2/ 1816/12/a/1/ a/1/2/1/1/1/3/ 2/2/1/2/1/1/1/ 2. 1815/a/1/1/2/ 1/1/1/1/2/2/1/ 2/1/1/1/2	

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Carte Funciară Nr. 83436 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.15
2	3	4.44
3	4	4.155
4	5	1.627
5	6	1.512
6	1	2.225

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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,
16/02/2024, 10:53

DIRECȚIA TRIMBURI
CONFORM ORIGINALULUI

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

Pagina 3 din 3

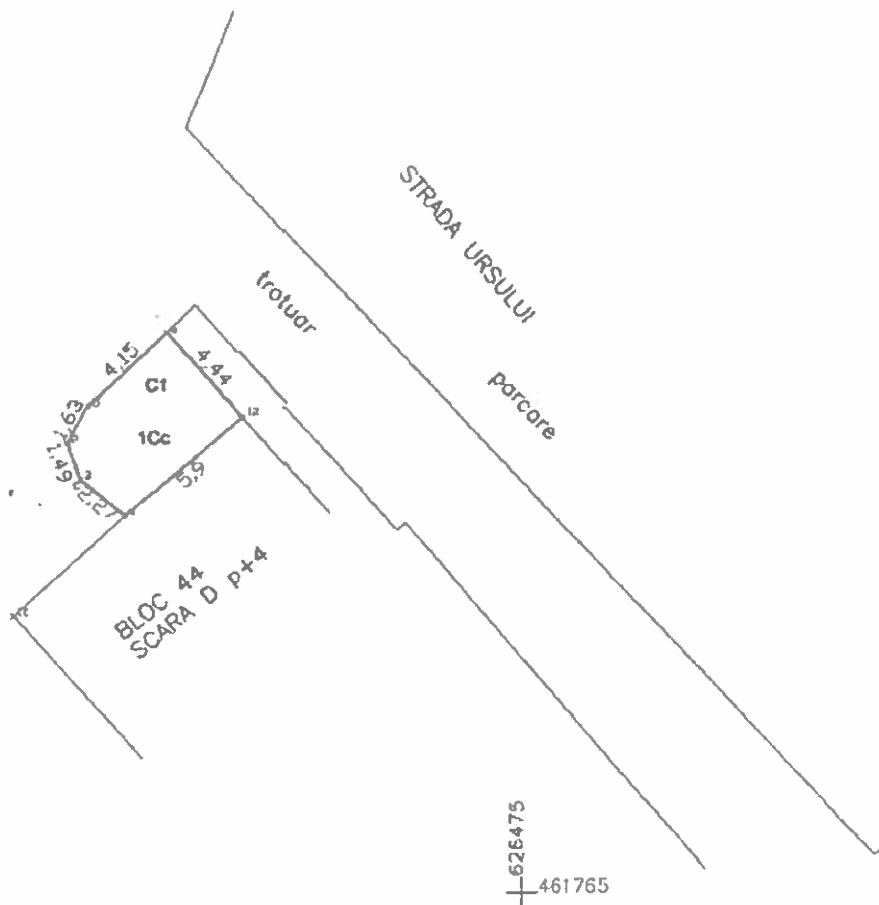
Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:250

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
83436	26	Str. Ursului FNA
cartea funciara nr.	58787	UAT
		BISTRITA

626420
461735

626520
461765



A. Date referitoare la teren			
Nr.parcelă	Categorie de folosință	Suprafata mp	Mentii
	Curti construite	26	imprajuit

B. Date referitoare la constructii			
Cod	destinatie	suprafata construita la sq(mp)	Mentii
C1	CE	26	nu face obiectul documentatiei

Suprafata masurata a imobilului = 26mp
Suprafata din act = 26mp

Executant, Petre Cl. Lavina Dorica

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
CONFIRMAREA corectitudinii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

data, luna 2018

Inspector, PERENT ARTUR

data si luna 09. 11. 2018

Consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Nr. 10.397 din 02.03 2010

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 250/E 10.05.2008
10.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiului Bistrița, reprezentat legal prin **OVIDIU TEODOR CREȚU**
– Primar, în calitate de **CONCEDENT**
și

2. **SC "UNIVERS TEO DISTRIBUTION" SRL** reprezentată
prin **dl. Rus Doru Florin** în calitate de **Administrator**, cu sediul în **Bistrița,**
Drumul Cetății, nr. 2G, înregistrată la Registrul Comerțului cu
nr. **J06/1/2010**, C.U.I. R **26367346**, județul Bistrița-Năsăud, cont nr
RO78CECEBN0130RON0320052, deschis la **CEC Bank**,
telefon _____, în calitate de **CONCESIONAR**,

au încheiat prezentul contract de concesiune, în conformitate cu
prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr. 63/29.04.2004, a
facturii nr. 0017754, s-a încheiat prezentul contract de concesiune, cu
respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART. 1

(1) Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului
proprietate privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 26 mp din terenul
situat în Bistrița, B-dul Decebal nr. 44, pentru extinderea spațiului comercial
proprietate privată existent, identificat în CF Bistrița nr. 2108, nr. top.
1815/a/1/1/2/1/1/1/1/1 și nr. top. 1816/12/a/1/a/1/2/1/1/1/1/1.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza
următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul pe care s-a efectuat extinderea spațiului comercial,
în suprafață de 26 mp.

III. TERMENUL

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de 14 ani, 4 luni și 14 zile ani, începând de la data
de 01.01.2010 până la data de 14.05.2024.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel
mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

ART. 3

Redevența este de 3.125 lei/an și se plătește până la data de 31 martie pentru anul în curs.

Neplata redevenței la termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,4% pe zi, calculate la valoarea redevenței, penalitățile pot depăși cuantumul redevenței.

Suma prevăzută la art. 3 va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație. Indicele ce se va lua în calcul pentru actualizarea la inflație este indicele prețurilor de consum total, cu baza fixă luna decembrie a anului precedent, publicat de Comisia Națională pentru Statistică în buletinul statistic de prețuri.

Redevența anului precedent, recalculată cu rata inflației va deveni redevența anului curent.

V. PLATA REDEVENȚEI

ART. 4

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO49TREZ1015004xxx000095, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița sau contul concesionarului nr. _____, deschis la Banca _____.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

ART. 5

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Să folosească bunul concesionat conform destinației prevăzute în contract, să suporte cheltuielile de exploatare curente.

Drepturile concedentului

ART. 6

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - CLAUZE STABILITE ÎN CONDIȚIILE CAIETULUI DE SARCINI

Obligațiile concesionarului

ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc..

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral.

(10) Să păstreze integritatea bunului concesionat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al Consiliului local al municipiului Bistrița, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze.

(11) Să asigure paza bunurilor concesionate.

(11) Alte clauze.

Obligațiile concedentului

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: terenul pe care s-a efectuat extinderea spațiului comercial, în suprafață de 26 mp.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART. 10

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

ART. 11

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

XIII. DEFINIȚII

ART. 12

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,
Ing. OVIDIU TEODOR CREȚU

SC „UNIVERS TEO DISTRIBUTION” SRL

Administrator
Rus Doru Florin

DIRECTOR EXECUTIV
MARINA VASILE

INSPECTOR,

IRIMIES ANDREEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITĂ	
VIZAT	
PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV	
Anul 200 <u>10</u>	Luna <u>09</u>
Nr. <u>2</u>	
Semnătura <u>[Signature]</u>	

VIZAT JURIDIC,

CL/3ex.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Nr.22524/19.03.2015

ACT ADIȚIONAL nr.1/2015
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 10397/250/02.03.2010

Încheiat între,

MUNICIPIUL BISTRIȚA, reprezentat legal prin domnul Primar Ovidiu Teodor Crețu având cod fiscal 4347569, telefon 0263/224706, cont nr. RO13TREZ10121E300530XXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, în calitate de concendent, și

UNIVERS TEO DISTRIBUTION SRL, cu sediul în municipiul Bistrița, str.Drumul Cetății, nr.2G, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr.J06/1/2010, CUI : R 26367346, reprezentată prin Rus Doru-Florin-administrator, în calitate de concesionar,

având în vedere prevederile art.3 din Contractul de concesiune nr. 10397/250/02.03.2010, precum și prevederile Hotărârii nr. 99/16.10.2014 a Consiliului local al municipiului Bistrița pentru stabilirea cuantumului penalităților aferente chiriilor/redevențelor cuprinse în contractele de închiriere/concesionare încheiate de către Municipiul Bistrița cu persoane fizice sau juridice, părțile de comun acord convin următoarele:

I. - La **CAPITOLUL IV.-„REDEVENȚA”**, art.3 se modifică și va avea următorul cuprins:

“**ART.3. (1).** – Redevența pentru folosirea bunului concesionat aferentă anului 2015 este în sumă de **3.739,00 lei/an**, rezultată din indexarea redevenței anuale aferentă anului 2014 cu rata inflației de 0,83%, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

(2). - Neplata redevenței la data scadentă autorizează pe concendent să perceapă penalități de întârziere în procent de 0,036% pe zi de întârziere, aplicabile începând cu data de 01.01.2015, iar această dobândă penalizatoare curge de la data scadentă prevăzută în contract până la data plății redevenței datorate conform contractului, penalitățile pot depăși cuantumul redevenței.

(3). – Suma prevăzută la art.3(1) va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație, comunicat de către Institutul Național de Statistică.

(4) – Redevența anului precedent, recalculată cu rata inflației, va deveni redevența anului curent.”

II. - Celelalte clauze contractuale cuprinse în contractul de concesiune nr. 10397/250/02.03.2010 rămân nemodificate.

III. - Prevederile prezentului act adițional semnat de ambele părți fac parte integrantă din contractul de concesiune nr. 10397/250/02.03.2010.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care 1 (unul) pentru Primăria municipiului Bistrița și 1 (unul) pentru concesionar.

CONCENDENT,
MUNICIPIUL BISTRIȚA,

prin
PRIMAR,
Ovidiu Teodor Crețu

Director executiv,
Vasile Marina



VIZAT JURIDIC
TUTILOR EDANA CEANINI
Data: 20.03.2015

CONCESIONAR,

UNIVERS TEO DISTRIBUTION SRL,
prin
Administrator

Rus Doru-Florin



DC/2ex



Am primit un exemplar
16.05.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud

E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro <http://www.primariabistrita.ro>

Telefonul cetățeanului 0800-080033. Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

MUNICIPIUL BISTRIȚA

NR. 6/07.05.2024

ACT ADIȚIONAL NR. 2/2024

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 10397/250/E/02.03.2010

Încheiat între:

MUNICIPIUL BISTRIȚA, cu sediul în P-ța Centrală nr.6, având cod fiscal 4347569, telefon 0263/224706, cont nr. RO13TREZ10121E300530XXX deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, reprezentat legal prin Primar - domnul Ioan TURC, în calitate de **concedent**,

și

UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L., cu sediul în municipiul Bistrița, str. Drumul Cetății nr.2G, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr.J06/1/2010, CUI 26367346, tel.0744600027, reprezentată prin administrator Rus Doru-Florin, în calitate de **concesionar**,

având în vedere adresa nr.7/15.02.2024 a societății Univers Teo Distribuțion S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.15935/15.02.2024, prevederile art.2 alin.1 din contractul de concesiune nr.10397/250/E/02.03.2010, extrasul de carte funciară nr.83436 Bistrița și prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.67/18.04.2024, părțile de comun acord convin următoarele:

I. – La CAPITOLUL II – "OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE"

art.1 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART.1.(1) - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 26 mp, teren situat în municipiul Bistrița, B-dul Decebal nr.44, identificat în CF nr.83436 Bistrița, nr. cad.83436, provenit din CF vechi nr.2108, nr. top. 1815/a/1/1/2/1/1/1/1/1 și nr. top. 1816/12/a/1/a/1/2/1/1/1/1/1, pentru extinderea spațiului comercial proprietate privată existent.

II. – La CAPITOLUL III – "TERMENUL" art.2 alin.1 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART.2.(1) - Durata concesiunii este de 10 ani, începând cu data de 15.05.2024, până la data de 14.05.2034, cu drept de prelungire cu acordul părților, la solicitarea concesionarului, cu condiția respectării clauzelor contractuale."

III. – La Capitolul IV – "REDEVENȚA" art.3 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART.3.(1) – Redevența pentru anul 2024 este în sumă de 5.480 lei și se plătește anual, în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs".

IV. – La Capitolul V – "PLATA REDEVENȚEI" art.4 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART.4(1) - Plata redevenței se face în numerar la casieria Direcției Patrimoniu din Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, prin ordin de plată în contul concedentului

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

RO13TREZ10121E300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița sau prin platformele de plată online disponibile.”

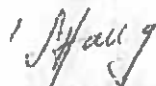
IV. Celelalte clauze contractuale cuprinse în contractul de concesiune nr.10397/250/E/02.03.2010 rămân nemodificate.

V. Prevederile prezentului act adițional semnat de ambele părți face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 10397/250/E/02.03.2010.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care 1 (unul) pentru concedent și 1 (unul) pentru concesionar.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BISTRIȚA**

prin,
Primar,
Ioan TURC

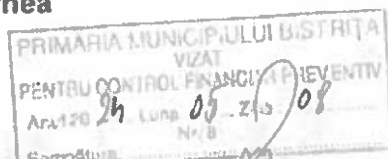


**Director Executiv,
Vasile Marina**



**Consilier,
Mihaela Cornea**

Consilier Juridic,



AVIZAT JURIDIC
VLAD TUDOR MIHA
Data 15.05.2015

**CONCESIONAR,
UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L.**

prin
Administrator
Doru-Florin RUS



**Întocmit,
Ana FAUR**



A F./2ex

ROMÂNIA



JUDEȚUL BISTRITA NESAUD

MUNICIPIULUI
PRIMĂRIA GRASLUI
COMUNEI

BISTRITA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 3442/195 din 16.04 1993

Ca urmare a cererii adresate de S.C. "UNIVERS" SRL

cu domiciliul în județul BISTRITA NESAUD municipiul BISTRITA
sectorul GRASLUI
satul GRASLUI
cod poștal 4400 strada ARTARILOR

nr. bloc sc. etaj ap. înregistrată la nr. 3442 din 14.04 1993
În baza prevederilor Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și
unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE MAGAZIN "UNIVERS" -CONSTRUCTIE
PROVIZORIE

ÎN VALOARE DE 262.500 COD
pe terenul situat în municipiul BISTRITA sectorul GRASLUI
satul GRASLUI
cod poștal 4400 strada B-DUL DECEBAL
Nr. fișă cadastrală numărul topografic al parcelei
Nr. Carte Funciară

Prezenta copie fiind conformă cu
înscrisul păstrat în arhiva
Primăriei Municipiului Bistrița
nr. 1252 din 2 2012

-RESPECTAREA DOCUMENTAȚIEI

Director executiv,
CÎNCEA DUMITRU MATEI

În următoarele condiții:

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

VERIFICAT LA COPIERE
Consiliul
CĂTUNA MARIA LUCIA

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

Proiectul lucrărilor, nr. 5/1993, a fost elaborat de
 arh. ILISIU GEORGE cu sediul în județul BISTRITA NASAUD
 municipiul BISTRITA sectorul satul
 cod poștal _____ strada MIHAI EMINESCU nr. 8

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 6 LUNI
24 ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 6 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.
24 ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



SECRETAR,
DIRDA MICA
 ARHITECT ȘEF,
TOAN MARICA

TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI,

Taxa pentru autorizare în valoare de 5.250 lei a fost achitată conform
 chitanței nr. 0444.023 din 05.07.93 1993. VASILE IUGA

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 05.07.1993 însoțită
 de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI
 PRIMAR, _____ ZILE

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității _____ 199__

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 199__

Transmis solicitantului la data de _____ 199__ direct
prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.

2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.

3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monedat, ceramic, etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.

Re luarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului, potrivit cu dispozițiilor legale în vigoare.

6. Să transporte la _____ și să se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

* Se completează numărul proiectului și data elaborării.

COPIE
 CĂTUNA
 LUCIA

201.7

SECRETAR,
DUMITRU MATE

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Primar

Nr. 11.551 din 04/06/2004

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNTARE

Nr. 512 din 04/06/2004

Urmare cererii adresate de S.C. UNIC CREMONA SERV -S.R.L. prin dna. Rus

Nomica
domiciliul _____
cu _____ în județul Bistrița-Năsăud municipiul _____
sediu _____ orașul Bistrita
satul _____ comuna _____
strada _____ nr. 2G sectorul _____ cod poștal 4400
telefon/fax 232000-232001 e-mail _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
înregistrată la nr. 11.551 din 02/06/2004

În conformitate cu prevederile Legii nr.50-1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se:

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFÎNTARE pentru:
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU 11 mp.

VERIFICAT LA COBIERE
Consilier
CĂTUNA MARIA LUCIA

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Bistrița-Năsăud
municipiul _____
oraș Bistrita satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal 4400 strada Decebal nr. 44 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
întreținut de _____
în baza proiectului nr.2108 Bistrita, nr.top. 1815/a/1/1/2/1/1/1/1/1, 1816/12/a/1/a/1/2/1/1/1/1/1.
sau nr. cadastral _____
În valoare de 10.000.000 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC) / desfîntare (PAD) nr. 10/04 elaborat de S.C. RUNCANIA-PROIECT S.R.L. cu sediul în județul Bistrița-Năsăud
municipiul/orașul/comuna Bistrita sectorul/satul/raionul Municipiul Bistrita
cod poștal 4400 strada Andrei Mureșanu nr. 5 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 10

Întocmit: Moldovan Ioan /2ex

Director executiv,
CINCEA DUMITRU MATEI

CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmului a documentației - vizată spre neschimbare - (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI ESTE DE 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 3 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi anexa 3 la Norme metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitte a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi anexa 4 la Norme metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu vada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ la depozitul CODRISOR _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 1 zile de la termenul efectiv a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

VERIFICAT LA COPIERE
Consilier
CĂTUNA MASA
PRIMAR,
Basile Moldovan

DIRECTOR
Alexandru Rus



SECRETAR,

Fișă de staționare fiind conformă cu
înscrisul pătrăș în arhiva
Primăriei Municipiului Bistrița
sa înlocuiască de noi,
SEF SERVICIU
Monica Pop 13.12 2018
Director executiv,
CINCEA DUMITRU MARE

Taxa de autorizare în valoare de lei 1.800.000 a fost achitată conform chitanței nr. _____ din _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de _____
(____) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

FIȘĂ INSPECȚIE

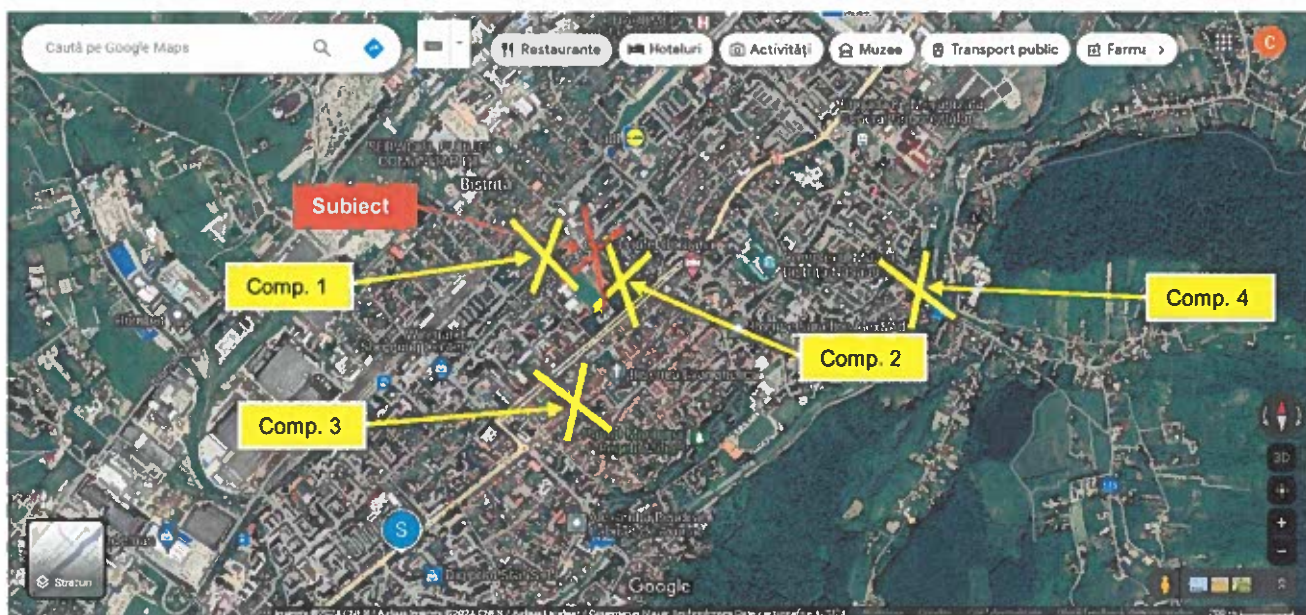
Data inspecției	27.06.2024
Adresa proprietății de evaluat	Bistrita, B-dul Decebal, nr. 44, CF 83436 Bistrița
Zona	mediană
Numele proprietarului (conform CF)/domiciliul	Teren: Municipiul Bistrița Construcție: S.C. UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L.
Dosar de cadastru	Nr. cadastral 83436
Nume client /date de identificare	Primăria Municipiului Bistrița
Act de proprietate (contract de vânzare-cumpărare)	Autorizație de construire
Anul construcției	1993; 2004
Regim de înălțime imobil de baza	P
Pozitionare	Cardinal Nord-est
Infrastructura imobil baza	Fundații continue din beton armat
Suprastructura imobil baza	Pereți portanți din cărămidă și planșeu din beton armat.
Obs.	
Anvelopa/compartimentări	Structura acoperișului tip terasă necirculantă.
Finisaje interioare	Tencuieli drișcuite fin pe pereți și tavan, acoperite cu vopsea lavabilă, pardoseaua acoperită cu gresie în zona de vânzare și cea a grupului sanitar. Tîmplăria exterioară din PVC cu geam termopan. Tîmplăria interioară din lemn. Instalație de iluminat cu bec incandescent și priză.
Finisaje exterioare	Uși acces din PVC cu geam termopan. Pereți exterior tencuiți, drișcuiți și acoperiți cu vopsea lavabilă.
Stare tehnică generală	Bună
Locuri de parcare	Parcare publică în imediata apropiere

Proprietatea evaluată (inclusiv construcția edificată pe aceasta)



Oferte vanzare spații comerciale

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

41.000 euro (1.108 euro/mp/Su)

Spațiu comercial de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, în suprafață utilă de 37 mp. Spațiul este dispus în zonă cotoată similar, trafic pietonal inferior, finisaje medii. Preț solicitat 41.000 euro, negociabil

← Înapoi la listă

Spații comerciale de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Spațiu Comercial | Zona Decebal | 37 mp utili



Claudiu Mailut
Agenție
0749 867 654

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Am nevoie de mai multe Infor...

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

Spațiu Comercial | Zona Decebal | 37 mp utili

41 000 €

📍 Bistrița, Bistrița-Nasaud

1 108 €/m²

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	37 m²	📄 Destinația proprietății	magazin
🏠 Etaj	parter	📍 Tip clădire	Cere informații
➡ Stare	gata de utilizare	👤 Tip vânzător	agenție
📶 Vizionare la distanță	Cere informații	🏠 Tip proprietate	proprietate utilizată

Descriere

Bis Imobiliare , va ofera spre vanzare un spatiu comercial situat in zona Decebal.

Spatiul dispune de o suprafata utila de 37 mp, fiind pretabil pentru diferite activitati.

Datorita amplasarii sale pe o strada cu trafic intens ,acest spatiu comercial beneficiaza de o vizibilitate excelenta .

Este o oportunitate ideala pentru cei care cauta sa isi desfasoare afacerile intr-o zona dinamica.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-decebal-37-mp-utili-IDAFi1.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

50.000 euro (1.136 euro/mp/Su)

Spațiu comercial de vânzare în Mun. Bistrița, zona Decebal, str. Ursului, în suprafață utilă de 44 mp, dispus la etajul 1. Spațiul este dispus în zonă cotoată similar, vedere inferioară, nu dispune de vitrină stradală, finisaje medii. Preț solicitat 50.000 euro, negociabil

← Înapoi la listă

Spații comerciale de vânzare > Bistrița-Nasaud > Bistrița > Spații comerciale Ultracentral investitie



Darius Matel
Agenție
0756 694 294

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

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

Spații comerciale Ultracentral investitie

Strada Ursului, Bistrița, Bistrița-Nasaud

50 000 €

1 136 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă **44 m²**

Etaj **> 10**

Stare [Cere informații](#)

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Destinația proprietății **magazin**

Tip clădire [Cere informații](#)

Tip vânzător **agenție**

Tip proprietate **proprietate utilizată**

Descriere

Oferim spre vânzare 2 spații comerciale/ birouri, poziționate ultracentral în Bistrița, într-o clădire comercială Mixtă pe strada Ursului.

Spațiile au aproximativ 20m fiecare și sunt total renovate, perfecte de investiție datorită randamentului la închiriere.

Vin împreună cu cote părți din spațiile comune ale clădirii și al terenului.



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-ultracentral-investitie-IDzToj.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

83.900 euro (1.199 euro/mp/Su)

Spațiu comercial de vânzare în Mun. Bistrița, zona semicentrală, str. Gheorghe Șincai, în suprafață utilă de 70 mp, dispus la parter. Spațiul este dispus în zonă cotate superior, dispune de vitrină stradală, finisaje medii. Preț solicitat 83.900 euro, negociabil

[← Înapoi la listă](#) [Spații comerciale de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Bistrita](#) > [Spatiu Birou/ Cabinet-3 camere-70 mp+ magazie Finisat-Ultracentral](#)



Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

Spatiu Birou/ Cabinet-3 camere-70 mp+ magazie Finisat-Ultracentral

Bistrita, Bistrita-Nasaud

83 900 €

1 199 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	70 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate utilizata

Descriere

Spatiu birou cu 3 încăperi cu teren propriu situat in pozitie foarte buna ultracentrala - ideal investitie.

Spatiul este situat la parter intr-un imobil dispus pe 1 etaje

Imobilul este de o calitate buna, in imediata apropiere se afla restaurante, iar la 1 minut aveti centrul si zona pietonala a orasului

- pentru aceasta oferta comisionul cumpărătorului este 0%
- spatiul este situat in imediata apropiere de zona pietonala intr-un imobil tip casa
- pretabil pentru investitie, apartament, birouri, spatiu comercial, after school, evenimente/ cursuri
- cota parte din teren/ curte 30 mp, cu posibilitate de atribuire inca 50 mp
- situat la parter, 70 mp
- compus din 3 camere , baie de serviciu, spatiu depozitare, magazie
- geamuri cu sticla termopan noi, si tamplarie PVC
- geamurile sunt spre strada principala
- recent renovat complet
- incalzire CT pe gaz
- posibilitate de parcare in strada/ curte

Situatia juridica:

- contract de vanzare -cumparare
- liber de sarcini

Spatiul se vinde precum se prezinta in poze impreuna cu terenul de 30 mp si reprezinta o oportunitate unica de investitie!

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-cabinet-3-camere-70-mp-magazie-finisat-ultracentral-IDu9jk.html>

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

84.500 euro (1.300 euro/mp/Su)

Spațiu comercial de vânzare în Mun. Bistrița, zona mediană, str. Ștefan cel Mare (Podul Jelnei), în suprafață utilă de 65 mp, dispus la parter. Spațiul este dispus în zonă cotate inferioară, dispune de vitrină stradală, finisaje medii. Preț solicitat 84.500 euro, negociabil

[← Înapoi la listă](#) [Spații comerciale de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Spațiu comercial 65 mp-vitrina-ideal cabinet/salon-Stefan cel Mare](#)



Cont Ioana Adelina
Agenție
0742 829 546

Nume*

E-mail*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor..

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

Spațiu comercial 65 mp-vitrina-ideal cabinet/salon-Stefan cel Mare

84 500 €

Bistrița, Bistrița-Nasaud

1 300 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă **65 m²**

Destinația proprietății [Cere informații](#)

Etaj [Cere informații](#)

Tip clădire [Cere informații](#)

Stare [Cere informații](#)

Tip vânzător **agenție**

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip proprietate **proprietate utilizată**

Descriere

Va oferim spre închiriere/vânzare un spațiu comercial cu open space situat în Zona Ștefan cel Mare.

Pretabil pentru birou, cabinet medical/stomatologic/psihologic, salon de frumusețe/masă, farmacie, sediu de firmă, spațiu comercial, showroom, etc

- suprafața construită este de 75 mp, dintre care 65 mp
- spațiul se afla la parterul unui imobil de apartamente
- trafic pietonal intens
- spațiul este open-space
- vitrina la strada de 5 m
- grup sanitar amenajat
- contorizare separată
- posibilitate amenajare bucatărie



Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-65-mp-vitrina-ideal-cabinet-salon-stefan-cel-mare-IDzOpV.html>

Oferte vanzare terenuri

Harta comparabilelor



www.google.ro/maps

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 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
Agenție
0742 829 546

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

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

[Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

22 000 €

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

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

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 26 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 inferioară, formă dreptunghiulară. Preț solicitat 15.800 euro/ar, negociabil

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Bistrița-Nasaud](#) > [Bistrița](#) > [Teren intravilan 790mp cu utilități-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri](#)



 **Gaurean Florin**
Agentie
0371 237 339

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații... ▼

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 utilități-pretabil casa/bloc-Zona Pompieri

 [Bistrița, Bistrița-Nasaud](#)

Prezentare generală

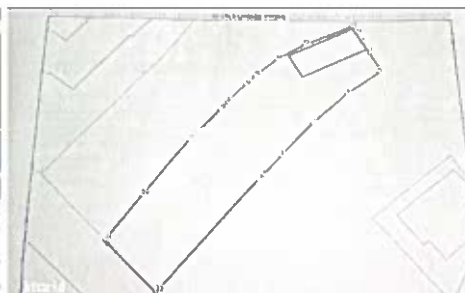
13 500 €

17 €/m²

 Suprafață utilă	790 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

- Va oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 790 mp situat în Zona Pompieri. În imediată apropiere se afla magazine, grădiniță, banca, supermarket Kaufland, liceu, stație de autobuz.
- conform urbanismului se poate construi casa P+2E sau bloc pe 4 etaje
 - preț 15800 euro/ar (negociabil)
 - oportunitate investiție
 - teren imprevizibil
 - front stradal de 13 m
 - terenul este plat
 - utilități: apă, 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 26 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: 18.08.2024

135.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Darus 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 26 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 cotată superior, formă pătrată. Preț solicitat 239.900 euro, negociabil

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

ID: BLITZ 148140TV

Cartier: Central

Preț mp: 0 €

Calculator credit

Actualizat: 12.05.2024

239.900 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Alin Bugnar

Franchise Manager Bistrița

+40 383 233 770

office@blitz.ro

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

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Front:

30-

50

ml

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz propune spre vanzare teren 505mp , ideal pentru o constructie, in zona centrala.

Cod ofertă / ID BLITZ: P14449

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 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 €

Calculator credit

Actualizat: 12.05.2024

275.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Alin Bugnar

Franchise Manager Bistrita

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

Cod ofertă / ID BLITZ: P92960

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

Evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan în suprafață de 26 mp

142,8 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Mun. Bistrița, zona mediană/limirofă, 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
Agenție
0773 313 378

Nume*

Email*

+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-IDAoE0>