

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.VIII/19982 din 01.09.2021
privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița,
str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița,
proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel
și doamnei Păcuraru Dorina Maria

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință extraordinară, în data de __.__.2021, în prezența președintelui și a __ de consilieri județeni;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/19981 din 01.09.2021 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

- raportul comun nr.I/19983 din 01.09.2021 al Direcției economice și Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

- Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021 a Spitalului Județean de Urgență Bistrița, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021;

- prevederile art.209 alin.(3), art.218, art.551 pct.1, art.552, art.554, art.858, art.859 alin.(2), art.863 lit.d), art.876 alin.(3), art.888 și art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.2 alin.(2), art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.12 alin.(1), alin.(2), alin.(6), art.13 alin.(1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile pct.4.7.1 coroborat cu pct.4.7.4 din Anexa nr.4 și pct.5.7.1 și 5.7.2 din Anexa nr.5 la Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/28.08.2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile poziției nr.6.2.1 „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții” din Anexa nr.9 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare;

- Raportul de evaluare întocmit de către Societatea EVALCONT AGELTI EXPERT SRL, prin evaluator Giorgiță I. Ion, expert autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.I/18734 din 13.08.2021;

- Raportul nr.19945 din 01.09.2021 al Comisiei pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare;

- Extrasul de Carte funciară nr.88540 Bistrița, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița;

- Certificatul de urbanism nr.1151 din 01.07.2021 al Primăriei Municipiului Bistrița, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.IV/15941 din 13.07.2021;

- avizul nr. ___/_____ din __.__.____ al Comisiei de sănătate, cultură, tineret și sport;

- avizul nr. ___/_____ din __.__.____ al Comisiei juridice și de fonduri europene;

- avizul nr. ___/_____ din __.__.____ al Comisiei economice;

- avizul nr. ___/_____ din __.__.____ al Comisiei de administrație;

- avizul nr. ___/_____ din __.__.____ al Comisiei de urbanism;

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.c), lit.d), lit.f), alin.(5) lit.c), art.182 alin.(1), alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.286 alin.(3), art.289 alin.(4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă cumpărarea imobilului-teren, în suprafață de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria.

(2) Cumpărarea imobilului prevăzut la alin.(1) se face în scopul amenajării unui acces secundar din str.1 Decembrie și a unor locuri de parcare, necesare asigurării funcționării serviciilor medicale de interes județean furnizate de către Spitalul Județean de Urgență Bistrița.

Art.2 (1) Se aprobă prețul de cumpărare al imobilului-teren prevăzut la art.1 în sumă de 406.350,00 Euro, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare, negociat de Comisia pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, conform Raportului nr.19945 din 01.09.2021, prevăzut în Anexa la prezenta hotărâre.

(2) Suma aferentă plății prețului prevăzut la alin.(1) și a taxelor notariale aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare se suportă din bugetul județului Bistrița-Năsăud, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții”.

Art.3 Se împuternicește domnul Florin-Grigore Moldovan, în calitate de Administrator public al Județului Bistrița-Năsăud, să încheie, în numele și pentru județul Bistrița-Năsăud, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.4 Imobilul-teren cumpărat potrivit prevederilor prezentei hotărâri se declară, în condițiile legii, bun de interes public județean și se înscrie în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de __ voturi „pentru”.

Art.6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția juridică, administrație locală și Direcția economică din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică de către Serviciul resurse umane, organizare, relația cu consiliul județean cu:

- Direcția economică;
- Direcția juridică, administrație locală;

- Doamna Ciuruș Karina-Ilinca;
- Domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcurăru Dorina Maria;
- Spitalul Județean de Urgență Bistrița;
- Instituția Prefectului - județul Bistrița-Năsăud.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

**AVIZ DE LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
ALEXANDRINA CRINA BORȘ**

Nr. ____

Din __.__.2021

Întocmit: C.G.A/G.M/1 ex.

NOTĂ: prezenta hotărâre se adoptă cu majoritate calificată (votul a două treimi din numărul consilierilor județeni în funcție – art.182 alin.(1) și (4) coroborat cu art.139 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare).

Viza CFP	Verificat: Compartiment pregătire documente, Monitorul Oficial Local	Avizat: Direcția juridică, administrație locală
	Hoha Cecilia-Alisa, consilier juridic principal	Butta Elena, director executiv
Semnătura:	Semnătura:	Semnătura:
Data:	Data:	Data:

**Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud
Nr.19945 din 01.09.2021**

ANEXA
LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN
BISTRITĂ-NĂSĂUD
NR. DIN

APROBAT
Administrator public al județului,
Grigore-Florin Moldovan

RAPORT

**privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere
directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1
Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița,
proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru
Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria
și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare**

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, s-a aprobat Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud și s-a constituit Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud are următoarea componență:

Președinte :

1. Domnul ZĂGREAN IOAN

- Consilier județean;

Membri:

2. Domnul KECSKÉS-SIMIONCA
TIBERIU-CIPRIAN

- Vicepreședinte al Consiliului
Județean Bistrița-Năsăud;

3. Domnul PUICA VASILE

- Consilier județean;

4. Domnul POPESCU DORIN-
GRIGORE

- Director executiv, Direcția investiții,
drumuri județene;

5. Doamna BUTTA ELENA

- Director executiv, Direcția juridică,
administrație locală;

6. Doamna CEUCA GABRIELA
ADRIANA

- Șef birou, Biroul coordonare
instituții subordonate, administrare
patrimoniu;

7. Doamna HASNĂȘ VERONICA

- Șef serviciu, Serviciul
managementul investițiilor publice.

Secretariatul comisiei este asigurat de către:

1. Doamna GRĂJDIANU MARINA

- Consilier superior;

2. Doamna NEAGOȘ NICOLETA

- Consilier juridic asistent.

Toți membrii Comisiei de evaluare și negociere au semnat, pe proprie răspundere, o declarație de confidențialitate și imparțialitate, potrivit prevederilor art.8 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art.2 alin.(3) din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, *fac obiectul regulamentului imobilele terenuri și construcții necesare pentru realizarea obiectivelor de investiții de interes județean, respectiv asigurarea funcționării unor servicii de interes județean.*

Obiectivul de investiții „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, este cuprins la poziția 6.2.1 din Anexa 9 „Programul de investiții cu finanțare din bugetul unității administrativ-teritoriale pe anul 2021” la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare.

În considerarea normativelor privind funcționarea construcțiilor spitalicești, prin Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021, conducerea Spitalului Județean de Urgență Bistrița a argumentat necesitatea și obligativitatea realizării unui acces secundar nou din str.1 Decembrie și suplimentarea locurilor de parcare, în corespondență cu creșterea gradului de solicitare a serviciilor furnizate de unitatea medicală, astfel încât să se asigure circulația exclusiv liberă și corespunzătoare a salvărilor și intervențiilor în caz de urgență pentru corpul nou și UPU-SMURD. În acest scop, s-a identificat ca și soluție posibilă pentru realizarea unui acces (secundar) nou, conform standardelor legale, imobilul-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina Maria (cota de 550mp/1350 mp).

Având în vedere necesitatea realizării obiectivului de investiții de interes județean, Direcția economică - Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în conformitate cu prevederile art.6 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, a procedat la elaborarea Documentului descriptiv IV/15944 din 13.07.2021 privind achiziția prin negociere directă, a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a

domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria, aprobat de către Administratorul public al Județului Bistrița-Năsăud (delegat să exercite calitatea de ordonator principal de credite conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.20/2019).

Potrivit art.5 alin.(2) lit.c) din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, *prin excepție de la aplicarea procedurii achiziției publice de imobile, procedura achiziției de imobile prin negociere directă se aplică în cazul imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public.*

Prin urmare, Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, s-a întrunit în ședință în data de 14.07.2021, cu respectarea cvorumului de prezență, procedând la analizarea Documentului descriptiv nr.IV/15944 din 13.07.2021 și analizarea documentației de susținere pentru achiziția prin negociere directă, a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria, strict necesar realizării unui acces secundar nou din str.1 Decembrie și suplimentarea locurilor de parcare la Spitalul Județean de Urgență Bistrița. De asemenea, comisia a luat act și a analizat Raportul de evaluare întocmit de către SC EVAL BIS SRL, prin domnul evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Viorel Ioan Coldea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/15914/12.07.2020. În scopul confirmării valorii juste de piață estimată pentru terenul ce face obiectul achiziției, s-a votat în unanimitate efectuarea unei noi expertize, cu un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, sens în care s-a întocmit Procesul-verbal al ședinței, înregistrat cu nr.16075 din 14.07.2021.

În data de 23.08.2021, Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, s-a întrunit în ședință, cu respectarea cvorumului de prezență și a procedat la însușirea Raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste de cumpărare a imobilului-teren, în suprafață de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie 28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, întocmit de către SC Evalcont Agelti Expert SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021, conform Procesului-verbal al ședinței înregistrat cu nr.19284 din 23.08.2021.

Comisia a efectuat inspecția imobilului-teren, în scopul vizualizării și identificării acestuia, în prezența domnului Ciuruș Ovidiu Iacob, ca reprezentant din partea proprietarilor și a domnului Takacs Iosif Zoltan - expert cadastral, care a asigurat efectuarea măsurătorilor cadastrale și delimitarea limitelor de

proprietate prin înțărșare, consemnându-se aspectele constatate în Procesul-verbal nr.19285 din 23.08.2021.

O primă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 25.08.2021, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea personală a domnului Păcuraru Gabriel, a soției, doamna Păcuraru Dorina-Maria, precum și a domnului Ciuruș Ovidiu Iacob, în calitate de împuternicit al doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, în baza procurii speciale autentificată prin Încheierea nr.1228 din 24.08.2021 de către Societatea profesională notarială „Mănișuțiu & Budescu” - Notar public Budescu Eveline-Carmen. Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud și proprietarii nu au ajuns la un acord asupra prețului de achiziționare al terenului, pozițiile exprimate în cadrul ședinței de negociere au fost consemnate în Procesul-verbal înregistrat cu 19494 din 25.08.2019.

O nouă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 31.08.2021, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea tuturor coproprietarilor, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția acestuia, doamna Păcuraru Dorina-Maria. Potrivit Procesului-verbal de negociere înregistrat cu nr.19859 din 31.08.2021, comisia și ofertanții, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 301,00 euro/mp, respectiv de 406.350,00 euro/1350 mp, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550 mp/1350 mp). Toți coproprietarii imobilului-teren, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei de 301,00 euro/mp până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate asupra imobilului-teren.

Față de cele prezentate, Comisia propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 406.350,00 euro și cumpărarea imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

De asemenea, având în vedere prevederile art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, Comisia propune suportarea din bugetul

Județului Bistrița-Năsăud a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare constând în taxele notariale aferente.

Se anexează prezentului Raport, Procesul-verbal de negociere înregistrat cu nr.19859 din 31.08.2021.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud

1. ZĂGREAN IOAN - PREȘEDINTE _____

2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU _____

3. PUICA VASILE - MEMBRU _____

4. POPESCU DORIN-GRIGORE – MEMBRU _____

5. GABRIELA ADRIANA CEUCA - MEMBRU _____

6. ELENA BUTTA - MEMBRU _____

7. VERONICA HASNĂȘ - MEMBRU _____

Întocmit 3 ex./SECRETARIATUL COMISIEI:

Marina Grăjdianu _____

Nicoleta Neagoș _____

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud Nr.19859 din 31.08.2021

PROCES-VERBAL

privind rezultatul negocierii prețului de achiziționare a imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, a fost convocată și s-a întrunit în data de 31.08.2021, ora 10.00, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform Convocatorului înregistrat sub nr.19817 din 30.08.2021 și a Listei de prezență înregistrată sub nr.19840 din 31.08.2021, anexate prezentului proces-verbal.

Ședința Comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud se desfășoară legal, conform art.10 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare.

La ședința comisiei nu au fost prezentă doamna Butta Elena, motivat de efectuarea concediului de odihnă.

Proprietarii imobilului-teren, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, identificată prin domnul Păcuraru Gabriel, identificat prin
și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria, identificată prin

, au fost prezenți, în baza invitației nr.19818 din 30.08.2021.

Președintele comisiei, domnul Zăgorean Ioan, a subliniat faptul că prețul de achiziționare va fi negociat de către Comisia de evaluare și negociere, în baza Raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste de cumpărare a imobilului-teren, în suprafață de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, întocmit de către SC Evalcont Agelti Expert SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021. S-a precizat faptul că fiind vorba de o achiziție publică, prețul nu va putea depăși valoarea estimată conform evaluării. Totodată, având în vedere faptul că terenul este deținut în cote-părți indivize de proprietari diferiți, negocierea va viza acceptarea aceluiași preț/mp de către fiecare proprietar, sens în care doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au fost de acord.

De asemenea, domnul președinte Zăgrean Ioan a informat proprietarii despre etapele obligatorii ce urmează a fi parcurse până la finalizarea transferului efectiv al dreptului de proprietate asupra imobilului-teren, respectiv elaborarea și semnarea Raportului comisiei asupra desfășurării prezentei proceduri de achiziție, inițierea proiectului de hotărâre a consiliului județean privind aprobarea cumpărării imobilului-teren și a prețului negociat și ulterior încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare. Întrucât, parcurgerea acestor etape necesită o anumită perioadă de timp, domnul președinte Zăgrean Ioan a solicitat, ca în cazul în care se va ajunge la un acord asupra prețului de vânzare-cumpărare a imobilului, proprietarii să-și asume menținerea valabilității prețului final negociat, până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate asupra terenului. Doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au înțeles obligativitatea acestui demers și au fost de acord.

În considerarea obiectivelor specifice unei proceduri de negociere și a pozițiilor exprimate cu ocazia ședinței anterioare de negociere, consemnate conform procesului verbal nr.19494 din 25.08.2021, domnul președinte Zăgrean Ioan a lansat, ca o primă ofertă, prețul de 295 euro/mp. Toți coproprietarii, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria nu au acceptat și au solicitat 301 euro/mp, reamintind comisiei că aceasta este oferta maximă ce li s-a făcut la întâlnirea anterioară și dacă înțeleg acum să vândă, și-au raportat decizia la această ofertă.

Domnul președinte Zăgrean Ioan a lansat o nouă ofertă de 299 euro/mp, subliniind faptul că este vorba totuși de o negociere, iar diferența de 2 euro/mp este nesemnificativă din perspectiva valorii totale a tranzacției.

Doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria nu au acceptat nici această ofertă. Și-au motivat refuzul pornind de la oferta inițială comună, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/15798 din 09.07.2021, prin care au solicitat prețul de 350 euro/mp. Au înțeles că achiziționarea terenului este o necesitate pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița și doar din aceste considerente sunt de acord să vândă, dumnealor neavând în fapt nici intenția și nici urgența prezentului demers. Dar, dacă au venit la o nouă negociere, au convenit asupra prețului ofertat la ședința precedentă, de 301 euro/mp, pe care de altfel îl consideră mult sub ce au cerut inițial și mult sub ceea ce ar putea obține în condițiile unei negocieri pe piața imobiliară, având în vedere localizarea, suprafața și potențialul terenului.

Luând act de poziția ofertanților, domnul președinte Zăgrean Ioan a solicitat un scurt moment de consultare cu comisia, iar doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au acceptat și au părăsit, pentru aproximativ 10 minute, sala de ședință.

Domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian a propus comisiei să se analizeze oportunitatea achiziționării terenului la prețul de 301 euro/mp din perspectiva scopului acestei achiziții, respectiv obligativitatea legală, necesitatea și urgența realizării unui acces secundar pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița, aflat în plin proces de extindere și modernizare. În plus se impune a se ține cont de faptul că este singurul teren situat în zona imediat învecinată Spitalului Județean de Urgență Bistrița, disponibil și adecvat pentru amenajarea accesului, care ar permite deblocarea rapidă a unor lucrări de strică necesitate pentru finalizarea proiectului U.P.U.-S.M.U.R.D.

Membrii prezenți au susținut punctul de vedere exprimat de domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian. În aceste condiții, președintele comisiei, domnul Zăgorean Ioan, a propus ofertarea și acceptarea prețului final de 301,00 euro/mp, sens în care toți membrii prezenți au fost de acord. Proprietarii au fost reinvitați în sala de ședință.

Drept urmare, comisia și ofertanții, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 301,00 euro/mp, respectiv de 406350,00 euro/1350 mp, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550 mp/1350 mp).

Toți coproprietarii imobilului-teren, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei de 301,00 euro/mp până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate.

Față de cele prezentate, Comisia va propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 406350,00 euro și cumpărarea imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

De asemenea, având în vedere prevederile art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, Comisia va propune suportarea din bugetul Județului Bistrița-Năsăud a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare constând în taxele notariale aferente.

Sens în care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în patru exemplare originale.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud

1. ZĂGREAN IOAN - PREȘEDINTE _____
2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU _____
3. PUICA VASILE - MEMBRU _____
4. POPESCU DORIN-GRIGORE – MEMBRU _____
5. GABRIELA ADRIANA CEUCA - MEMBRU _____
6. ELENA BUTTA - MEMBRU _____
7. VERONICA HASNĂȘ - MEMBRU _____

Proprietar/Împuternicit:

CIURUȘ KARINA-ILINCA _____

PĂCURARU GABRIEL _____

PĂCURARU DORINA MARIA _____

Întocmit 4 ex./SECRETARIATUL COMISIEI:

Marina Grăjdianu _____

Nicoleta Neagoș _____

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
CABINET PREȘEDINTE
Nr.VIII/19981 din 01.09.2021

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud susține dezvoltarea obiectivelor de investiții propuse de către Spitalul Județean de Urgență Bistrița, privind proiectele „U.P.U.-S.M.U.R.D. - Spitalul Județean de Urgență Bistrița - reabilitare, modernizare, extindere și dotare”, „UPU - SMURD - Spitalul Județean de Urgență Bistrița, construire heliport pe terasa superioară” și „Extindere pavilion spital prin construirea unui corp de clădire 2S+P+4E cu pasarelă de trecere între clădirea existentă și cea propusă”, ca parte a unui amplu proces de modernizare a unității sanitare de interes județean, cu sediul în municipiul Bistrița, str.General Grigore Bălan nr.43.

În considerarea normativelor privind funcționarea construcțiilor spitalicești, prin Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021, conducerea Spitalului Județean de Urgență Bistrița a argumentat necesitatea și obligativitatea realizării unui acces secundar nou din str.1 Decembrie și suplimentării locurilor de parcare, în corespondență cu creșterea gradului de solicitare a serviciilor furnizate de unitatea medicală, astfel încât să se asigure circulația exclusivă liberă și corespunzătoare a ambulanțelor și pentru intervențiile în caz de urgență la corpul nou și UPU-SMURD.

Conducerea Spitalului Județean de Urgență a identificat ca și soluție posibilă pentru realizarea unui acces secundar, conform standardelor legale, imobilul-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina Maria (cota de 550 mp/1350 mp).

Reținând motivarea Spitalului Județean de Urgență Bistrița, s-au întreprins demersurile legale necesare pentru desfășurarea procedurii achiziției imobilului-teren prin negociere directă, aplicabilă „imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public”, pentru asigurarea

funcționării serviciilor medicale de interes județean furnizate de către Spitalul Județean de Urgență Bistrița, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare.

Urmare a Raportului nr.19945 din 01.09.2021, întocmit de Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare, prin Nota de fundamentare nr.ICb/19979 din 01.09.2021 a Biroului coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu, se argumentează necesitatea inițierii unui proiect de hotărâre de aprobare a cumpărării imobilului-teren ce a făcut obiectul procedurii de achiziție. De asemenea, este necesară aprobarea prețului de cumpărare, negociat de Comisia pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, pentru imobilul-teren anterior identificat, în sumă de 406.350,00 Euro, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare. Suma necesară plății prețului negociat și a taxelor notariale aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va suporta din bugetul județului Bistrița-Năsăud, conform prevederilor poziției nr.6.2.1 „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții” din Anexa nr.9 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare.

În considerarea scopului declarat al prezentei achiziții, respectiv amenajarea unui acces secundar din str.1 Decembrie și a unor locuri de parcare, necesare asigurării funcționării serviciilor medicale de interes județean furnizate de către Spitalul Județean de Urgență Bistrița, se justifică declararea în condițiile legii, a imobilului-teren ca bun de interes public județean și înscrierea acestuia în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Având în vedere atribuțiile consiliului județean privind gestionarea patrimoniului județului și asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes județean privind sănătatea, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, aprob inițierea **Proiectului de hotărâre privind cumpărarea**

imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria, pe care îl supun dezbaterii și adoptării de către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în forma prezentată.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

Întocmit: Marina Grăjdianu, consilier superior/ 1ex _____

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
BIROUL COORDONARE INSTITUȚII SUBORDONATE,
ADMINISTRARE PATRIMONIU
Compartiment administrare patrimoniu
Nr.ICb/19979 din 01.09.2021

Aprobat,
Administrator public
Florin-Grigore Moldovan

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița,
str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița,
proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca,
domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria

Prin Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021, conducerea Spitalului Județean de Urgență Bistrița a argumentat necesitatea și obligativitatea realizării unui acces secundar din str.1 Decembrie și suplimentării locurilor de parcare, în corespondență cu creșterea gradului de solicitare a serviciilor furnizate de unitatea medicală, astfel încât să se asigure circulația exclusivă, liberă și corespunzătoare a ambulanțelor și pentru intervențiile în caz de urgență.

Nota de fundamentare mai sus menționată s-a întemeiat pe următoarele dispoziții legale:

- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia la pct. 4.7.1 coroborat cu pct.4.7.4 din Anexa nr.4 „Accese carosabile” unde se prevede că *pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate, iar accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți*”. La pct. 5.7.1 și 5.7.2 din Anexa nr.5, se reglementează că pentru construcțiile de sănătate vor fi *prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%, iar parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adjacent drumului public.*

- Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97 din 28.11.1997, cu modificările și completările ulterioare, emis de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, potrivit căruia pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița trebuie asigurat 1 loc de parcare la 5 paturi de spital și un loc de parcare la 10 angajați, rezultând un necesar minim de aproximativ 219 locuri de parcare. În prezent în incinta spitalului sunt doar 107 locuri de parcare disponibile;
- Ordinul nr.27/N/1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului privind aprobarea „Normativ Tehnic de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, la pct.2.9.1 din Cap.2.9 „Căi de acces, intervenție și salvare”, se reglementează că, *pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații, se prevăd căi de circulație necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor;*
- Ordinul nr.4/N/1997 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea Normativului privind proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești și a instalațiilor, indicativ NP-015-97, în care la pct V.3.3.14 „Asigurarea condițiilor pentru accesul autovehiculelor de intervenție”, se prevede că, *construcțiile pentru spitale vor avea asigurate accese carosabile, corespunzător dimensionate și alcătuite, care să permită accesul ușor al autovehiculelor de intervenție ale pompierilor, cel puțin la două fațade ale clădiri.*

De asemenea , prin memoriul tehnic al Studiului de fezabilitate „Extindere pavilion spital prin construirea unui corp de clădire 2S+P+4E cu pasarelă de trecere între clădirea existentă și cea propusă - Revizia 1”, înaintat prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.III/24730/14.11.2019, s-a recomandat *realizarea unui acces (secundar) NOU care să asigure circulația exclusivă liberă și corespunzătoare a salvărilor și intervențiilor în caz de urgență pentru corpul nou și UPU-SMURD, dacă este posibil în imediata apropiere a acestuia. Acest acces se poate realiza din strada 1 Decembrie și trebuie să respecte prevederile punctului 4.7.3 din Anexa nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume două benzi de circulație cu o lățime de 7 m. Dacă se asigură două accese separate, se pot despărți circuitele în felul următor: acces existent - acces pietonal vizitatori și personal, acces carosabil personal; acces nou recomandat: acces carosabil cu lățimea de 7 m, cu două sensuri pentru ambulanțele UPU-SMURD, pentru ambulanțele care transportă pacienții la secția de Hemodializă (localizată în noul pavilion), pentru mașinile de intervenție-pompieri, pentru mașinile care aprovizionează farmacia spitalului, depozitul de materiale sanitare, reactivi și materiale de curățenie, bucătăria spitalului, pentru mașinile care asigură*

ridicarea deșeurilor menajere și medicale periculoase, precum și pentru mașina funerară.

Conducerea Spitalului Județean de Urgență a identificat ca și soluție posibilă pentru realizarea unui acces secundar, conform standardelor legale, imobilul-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina Maria (cota de 550 mp/1350 mp).

Reținând motivarea Spitalului Județean de Urgență Bistrița, s-a impus întreprinderea demersurilor legale necesare pentru desfășurarea procedurii achiziției imobilului-teren prin negociere directă, aplicabilă „imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public”, pentru asigurarea funcționării serviciilor medicale de interes județean furnizate de către Spitalul Județean de Urgență Bistrița, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Raportul nr.19945 din 01.09.2021 al Comisiei pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare, se propune achiziționarea imobilului-teren la prețul de 406.350,00 euro, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare. Prețul a fost negociat fără a se depăși valoarea de piață stabilită în baza Raportului de evaluare, întocmit de către SC EVALCONT AGELTI EXPERT SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021.

Suma aferentă achiziției terenului este cuprinsă la poziția 6.2.1 din Anexa nr.9 „Programul de investiții cu finanțare din bugetul unității administrativ-teritoriale pe anul 2021” la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48 din 19.04.2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior cumpărării, imobilul-teren se va declara, în condițiile legii, bun de interes public județean și se va înscrie în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Având în vedere cele prezentate și în conformitate cu prevederile art.240 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care dispun că aprecierea necesității și oportunitatea adoptării actelor administrative aparțin exclusiv autorităților deliberative, propunem inițierea **Proiectului de hotărâre privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria**

**Șef birou,
Gabriela Adriana Ceuca**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex. _____

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Nr.I/19983 din 01.09.2021

RAPORT

asupra Proiectului de hotărâre privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/19981 din 01.09.2021 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021 a Spitalului Județean de Urgență Bistrița, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021;
- prevederile art.209 alin.(3), art.218, art.551 pct.1, art.552, art.554, art.858, art.859 alin.(2), art.863 lit.d), art.876 alin.(3), art.888 și art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2), art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.12 alin.(1), alin.(2), alin.(6), art.13 alin.(1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile pct.4.7.1 coroborat cu pct.4.7.4 din Anexa nr.4 și pct.5.7.1 și 5.7.2 din Anexa nr.5 la Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/28.08.2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile poziției nr.6.2.1 „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții” din Anexa nr.9 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare;

- Raportul de evaluare întocmit de către Societatea EVALCONT AGELTI EXPERT SRL, prin evaluator Giorgiță I. Ion, expert autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.I/18734 din 13.08.2021;
- Raportul nr.19945 din 01.09.2021 al Comisiei pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare;
- Extrasul de Carte funciară nr.88540 Bistrița, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița;
- Certificatul de urbanism nr.1151 din 01.07.2021 al Primăriei Municipiului Bistrița, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.IV/15941 din 13.07.2021;

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.c), lit.d), lit.f), alin.(5) lit.c), art.182 alin.(1), alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.286 alin.(3), art.289 alin.(4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat Proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria.

Prin Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021, conducerea Spitalului Județean de Urgență Bistrița a argumentat necesitatea și obligativitatea realizării unui acces secundar din str.1 Decembrie și suplimentării locurilor de parcare, în corespondență cu creșterea gradului de solicitare a serviciilor furnizate de unitatea medicală, astfel încât să se asigure circulația exclusivă liberă și corespunzătoare a ambulanțelor și pentru intervențiile în caz de urgență.

Conducerea Spitalului Județean de Urgență a identificat ca și soluție posibilă pentru realizarea unui acces secundar, conform standardelor legale, imobilul-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Dorina Maria (cota de 550mp/1350 mp).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019 privind aprobarea Regulamentului și constituirea comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, cu modificările și

completările ulterioare, Direcția economică a elaborat Documentul descriptiv IV/15944 din 13.07.2021 privind achiziția prin negociere directă, a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria, aprobat de către Administratorul public al Județului Bistrița-Năsăud (delegat să exercite calitatea de ordonator principal de credite conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.20/2019).

Potrivit art.2 alin.(3) din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, *fac obiectul regulamentului imobilele terenuri și construcții necesare pentru realizarea obiectivelor de investiții de interes județean, respectiv asigurarea funcționării unor servicii de interes județean.*

În baza Raportului nr.19945 din 01.09.2021 al Comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară 88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare, prin proiectul de hotărâre inițiat se propune aprobarea a cumpărării imobilului-teren ce a făcut obiectul procedurii de achiziție.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul privind achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud, Comisia pentru achiziția de imobile de către Județul Bistrița-Năsăud propune aprobarea, prin hotărâre de consiliu județean, a prețului final negociat de 406.350,00 Euro, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Prețul a fost negociat în baza Raportului de evaluare întocmit de către SC Evalcont Agelti Expert SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021, fără a se depăși valoarea maximă stabilită ca și valoare justă de piață.

Prin proiectul de hotărâre se propune suportarea din bugetul județului Bistrița-Năsăud a sumei necesare plății prețului negociat și a taxelor notariale aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor poziției 6.2.1 „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, Capitolul 66.02 „Sănătate”, art.71.01.01 „Construcții” din Anexa nr.9 la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.209 alin.(3), art.218 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin proiectul de hotărâre se propune împuternicirea domnului Grigore-Florin Moldovan, în calitate de Administrator public al Județului Bistrița-Năsăud, să încheie, în numele și pentru județul Bistrița-Năsăud, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Imobilul-teren ce face obiectul cumpărării se declară, în condițiile legii, bun de interes public județean și se înscrie în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Conform prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) și lit.d), alin.(5) lit.d), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul județean îndeplinește mai multe categorii principale de atribuții, printre care și *atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului, precum și gestionarea serviciilor publice de interes județean*. În acest sens, consiliul județean asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes județean privind sănătatea

Potrivit prevederilor art.858 din Codul civil, *proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege*.

De asemenea, conform art.863 lit.d) din același act normativ, dreptul de proprietate publică se poate dobândi *prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public*.

Față de cele prezentate, constatăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca **Proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietatea doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, domnului Păcuraru Gabriel și doamnei Păcuraru Dorina Maria**, să fie supus analizei și dezbaterii în ședințele comisiilor de specialitate și în plenul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

**Director executiv,
Teofil Iulian Cioarba**

**Director executiv,
Elena Butta**

Întocmit : Grăjdianu Marina, Consilier superior/1ex _____



CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ BISTRIȚA



420094 Municipiul Bistrița, Bulevardul General Grigore Bălan, nr. 43, Tel/Fax: 0263.231.404
E-mail: spital.bistrita@gmail.com spital.oficiu@gmail.com

Nr. 9554 din 24.06.2021

CONSILIUL JUDEȚEAN JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD REGISTRATURA - INTRARE	
Nr. Document	<u>IV 14359</u>
Ziua	<u>24</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2021</u>
Nr. file	<u>1</u> Nr. anexe <u>3</u>
Mod	<u>primire Direct</u> Nume <u>BT</u>

Către

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud

D-lui Președinte Emil Radu Moldovan



NR: 14352
DATA: 24/06/2021
COD: 10936

Stimate domnule Președinte,

Având în vedere aprobarea bugetului pe anul 2021 la Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, vă rog să aprobați demararea procedurii de achiziție a parcelei de teren în suprafață totală de 1350 mp înscrisă în CF 88540) în imediata proximitate a Spitalului Județean de Urgență Bistrița necesară pentru realizarea unei a doua căi de acces în spital, conform prevederilor legale și de noi locuri de parcare. Menționez că suma necesară achiziției a fost prevăzută în buget. În vederea susținerii celor solicitate, am întocmit prezenta,

Notă de fundamentare

cu privire la necesitatea de achiziționarea unui teren în suprafață totală de 1.350 mp

Spitalul Județean de Urgență Bistrița se află într-un amplu proces de modernizare prin realizarea unor proiecte de mare anvergură dintre care amintesc cele mai semnificative:

- Extindere, modernizare și dotare UPU-SMURD (proiect aprobat cu finanțare asigurată prin POR/CJBN);
- Construcția unui heliport pe terasa superioară a spitalului (proiect aprobat cu finanțare asigurată prin CJBN).



- Extindere a spitalului cu un pavilion care are un regim de înălțime S+P+4E (investiție cu o valoare de aproximativ 50 milioane de Euro, care a fost depusă la Ministerul Fondurilor Europene în vederea identificării unei surse de finanțare).

Spitalul are și câteva puncte sensibile, pentru care căutăm soluții de rezolvare, unul dintre ele fiind asigurarea locurilor de parcare în incinta instituției pentru pacienți/apartinători și personalul angajat al instituției. Normativului legal în vigoare P-132-93 din 6.04.1993 prevede că numărul locurilor de parcare se determină raportat la gradul de motorizare al județului/1000 locuitori, numărul de paturi bolnavi din spital și numărul de salariați. În județul Bistrița-Năsăud sunt 328.286 locuitori, sunt înmatriculate 90.777 autoturisme, spitalul are la această locație un număr de 644 paturi bolnavi (în caz de extindere vor fi 704 paturi) și 1322 angajați, din care aproximativ 900 își desfășoară activitatea în această locație. Conform acestor prevederi trebuie asigurat 1 loc de parcare la 5 paturi de spital (129 locuri de parcare) și 1 loc de parcare la 10 angajați (90 locuri de parcare), rezultând un necesar minim de aproximativ 219 locuri de parcare. În prezent, în incinta spitalului sunt 107 locuri de parcare disponibile. Deci, se impune achiziționarea unui teren în vecinătatea spitalului, care să corespundă prevederilor legislative în vigoare.

Noile investiții care urmează a fi demarate în viitorul apropiat, pe perioada construcțiilor (aproximativ 1 an) vor afecta o parte din acestea, urmând a fi desființate pentru montarea a diferite utilaje. Deasemenea există posibilitatea de afectare a căilor de acces și îngreunarea accesului către UPU.

În scopul evitării unor blocaje în ceea ce privește accesul persoanelor care se adresează Spitalului Județean de Urgență Bistrița pentru acordarea serviciilor medicale și a mijloacelor de transport specializat (ambulante) care se deplasează la UPU-SMURD pentru internare, evaluare imagistică medicală sau transfer este necesară crearea unei a doua căi de acces. **Necesitatea și obligativitatea** unei a doua căi de acces rezultă și din prevederile Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996, republicată - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, care la Art. 25 prevede: "Pentru construcțiile din sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate". Acestea trebuie să respecte caracteristicile prevăzute, și anume să aibă două benzi de circulație de 7 m lățime (3,5 m pe fiecare bandă). Aceasta a doua cale de acces va fi destinată exclusiv



ambulanțelor și pentru accesul în situații de urgență pentru a fi respectate prevederile punctului 4.7.4. din aceeași hotărâre.

SF-ul nr. 91/2019 pentru obiectivul de investiții „**Elaborare documentație în vederea obținerii autorizației pentru extindere pavilion spital prin construirea unui corp de clădire 2S+P+4E cu pasarelă de trecere între clădirea existentă și cea propusă**”, în memoriul tehnic recomandă, în conformitate cu Hotărârea nr. 525/1996:

”realizarea unui acces (secundar) NOU care asigura circulatia exclusivă libera si corespunzatoare a salvărilor și intervențiilor în caz de urgență pentru corpul nou și UPU-SMURD, dacă este posibil în imediata apropiere a acestuia. Acest acces se poate realiza din strada 1 Decembrie și trebuie să respecte prevederile punctului 4.7.3 din ordin, și anume două benzi de circulație cu o lățime de 7 m.

Daca se asigură două accese separate, se pot despărți circuitele în felul următor:

*Acces existent - acces pietonal vizitatori și personal
- acces carosabil personal*

Acces nou recomandat: -acces carosabil cu lățimea de 7 m, cu două sensuri (fiecare sens 3,5 m lățime) pentru ambulanțele UPU-SMURD și a ambulanțelor care transportă pacienții la secția de Hemodializă (localizată în noul pavilion), aprovizionare și mașina funerară.”

În normativul P118/99 la punctul 2.9 prevede căile de acces intervenție și salvare se arată că pentru asigurarea condițiilor de acces în caz de incendiu la construcții se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor sau autospecialelor de intervenție a pompierilor.

Conform normativului privind proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești și a instalațiilor Indicativ NP01597 la poziția V3.3.14 se prevede asigurarea condițiilor pentru accesul autovehiculelor de intervenție. Construcțiile pentru spitale vor avea asigurate accese carosabile, corespunzător dimensionate și alcătuite care să permită accesul ușor al autovehiculelor de intervenție a pompierilor, cel puțin la două fațade ale clădirii.



Pentru a evita o mare parte din deficiențele și eventualele obstrucționări în funcționarea spitalului și în asigurarea unui act medical de calitate, considerăm necesar achiziționarea unei suprafețe de teren pentru cale de acces direct, în conformitate cu normativele menționate.

Anexăm prezentei:

- Copie CF nr. 88540, teren în suprafață de 1.350 mp;
- Plan de situație cu propunerea de realizare a unei a doua căi de acces și locuri de parcare.

Cu deosebită considerație,

Manager,

Gabriel LAZANY





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 88540 Bistrita

Nr. cerere: **39321**
Zona: **23**
Luna: **06**
Anul: **2021**



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str. 1 Decembrie, Nr. FN, Jud. Bistrita Nasaud

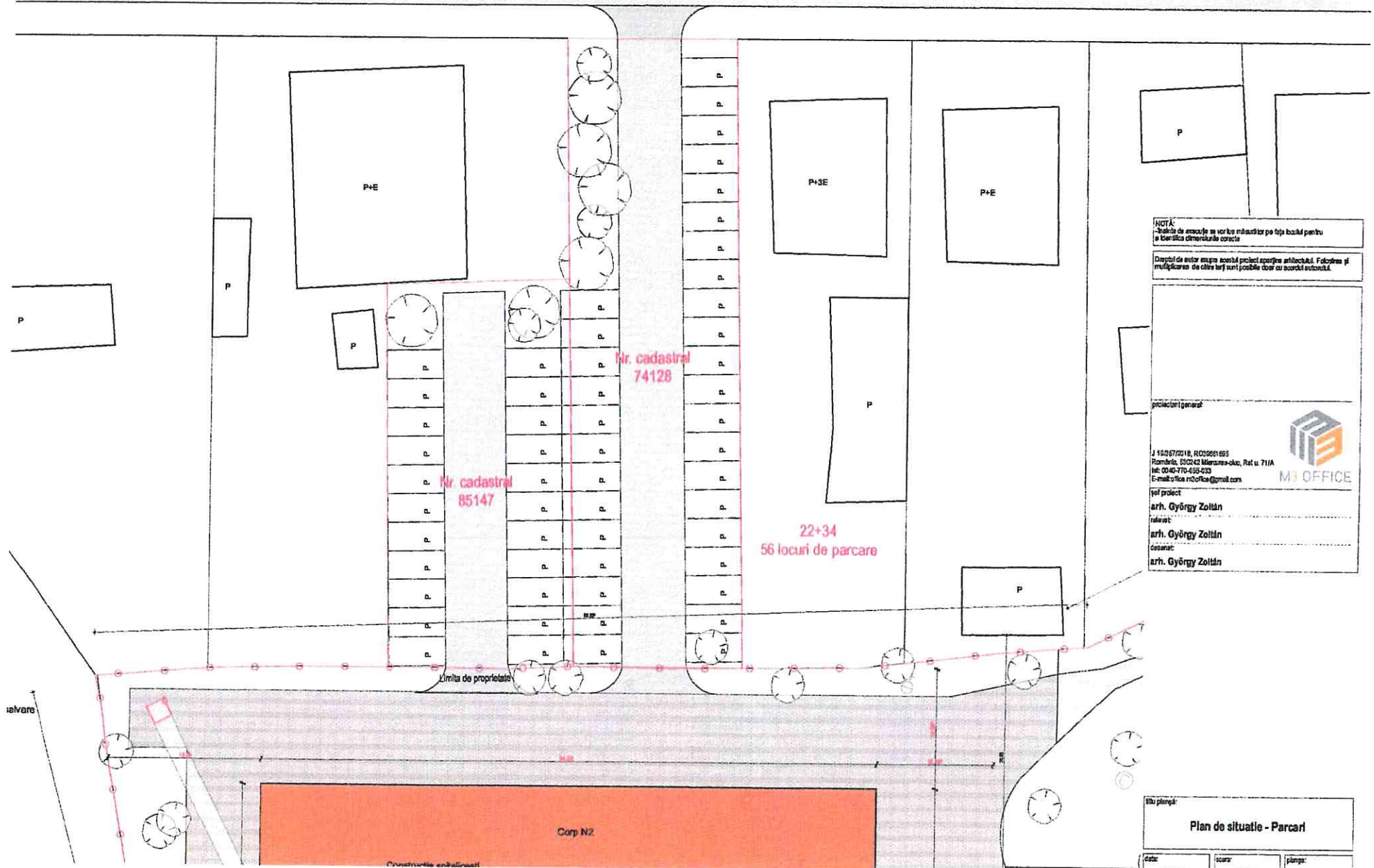
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	88540	1.350	Teren neimprejuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39321 / 23/06/2021	
Act Notarial nr. 2372, din 22/06/2021 emis de Vaida Marsineta:	
B1	Se infiinteaza cf. 88540 a imobilului cu nr. cad. 88540/Bistrita ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.74128\cf.74128; -- nr.cad.85147\cf.85147;
Act Notarial nr. 951, din 06/03/2020 emis de Vaida Marsineta:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 800/1350 1) CIURUȘ KARINA-ILINCA , necasatorita, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 74128/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 13670 din 09/03/2020.</i>
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3476, din 22/09/2020 emis de Vaida Marsineta:	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 550/1350 1) PACURARU GABRIEL , si sotia 2) PACURARU DORINA-MARIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85147/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 43264 din 22/09/2020</i>

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



NOTA:
 - Datele de execuție se vor lua măsurător pe baza hărții pentru a identifica dimensiunile corecte

Drăgăștii de acest tip sunt proiectate pentru a fi utilizate în scopuri de construcție. Folosirea și multiplicarea de către terți sunt posibile doar cu acordul autorității.

proiecții garaj

J 100/07/02/18, RC02061/055
 România, 012042 Miercurea-Ciuc, Raț u. 711A
 tel: 0040-770-435-033
 E-mail: office.m3office@gmail.com

M3 OFFICE

șef proiect:
 arh. György Zoltán

calificat:
 arh. György Zoltán

desenat:
 arh. György Zoltán

titlu planșă:
Plan de situație - Parcare

data: 03/2020 scară: 1:300 planșă: A.01.3

OFERTANTUL
SC EVALCONT AGELTI EXPERT SRL.....
(denumirea/numele)
Nr. .158...../13.08.2021

Înregistrat la sediul autorității
contractante.....
Nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Consiliul Județean Bistrita-Nasaud,
Serviciul Coordonare Institutii Subordonate
Administrare Patrimoniu
Compartiment Administrare Patrimoniu

CONSILIUL JUDEȚEAN	
JUDEȚUL BISTRITA-NĂSĂUD	
REGISTRATURĂ - INTRARE	
Nr. Document	T / 18734
Ziua	13
Luna	08
Anul	2021
Nr. file	1
Nr. anexe	2 dosare + 1 CD
Mod. primire	direct
Nume	NM

Ca urmare a Notei de comanda nr.IVCa/16633/20.07.2021 a dvs. privind prestarea de servicii de evaluare proprietati imobiliare, noi SC EVALCONT AGELTI EXPERT SRL vă transmitem alăturat următoarele:

- 2 exemplare din Raportul de evaluare teren pentru stabilirea valorii de piata a imobilului „Teren in suprafata de 1.350 mp, situat in Bistrita, str. 1 Decembrie, FN, inregistrat in CF 88540 Bistrita in format letric;**
- 1 exemplar din Raportul de evaluare teren pentru stabilirea valorii de piata a imobilului „Teren in suprafata de 1.350 mp, situat in Bistrita, str. 1 Decembrie, FN, inregistrat in CF 88540 Bistrita in format electronic;**

Informații executant :

Denumire ofertant/lider asociere	SC EVALCONT AGELTI EXPERT SRL
Adresă	Bistrita, str. Mihai Eminescu, nr.16 (2) mezanin, jud. BN
Telefon/Fax	0744-629079
E-mail (valabil pentru comunicare la prezenta achiziție directă)	iiongeorgita@gmail.com
Numele și prenumele persoanei / persoanelor împuternicite să semneze documentele pentru prezenta achiziție	GEORGITA I. ION, EXPERT EVALUATOR EPI, EI, titular ANEVAR, leg.12.770/2021
Cont trezorerie	RO71 TREZ 1015 069X XX01 2260, Trezoreria Bistrita

Data completării 13.08.2021.....

Operator economic



NR: 18734
DATA: 13/08/2021
COD: 14082

RAPORT DE EVALUARE

Tipul proprietatii: Teren

Adresa: Str. 1 Decembrie Nr. FN, Bistrita

Proprietar: Ciurus Karina-Ilinca, Pacurariu

Gabriel si Pacurariu Dorina-Maria

Client:

Utilizator:

Data raportului: 05.08.2021

Data evaluarii: 05.08.2021



Membru titular ANEVAR,
Georgita I. Ion

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOC. BISTRITA,
STR. 1 DECEMBRIE, NR. FN, CF 88540, NR.CADASTRAL/NR.TOPO 88540**

**PROPRIETAR : CIURUS KARINA-ILINCA, PACURARIU GABRIEL SI
PACURARIU DORINA-MARIA**

**Intocmit,
Membru titular ANEVAR:
Georgita I. Ion**

AUGUST 2021

CUPRINSUL RAPORTULUI

1. INTRODUCERE	2
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)..	2
1.2. Certificarea evaluatorului	2
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	3
2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	4
2.3. Scopul evaluării	4
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	4
2.5. Tipul valorii.....	5
2.6. Data evaluării.....	5
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	6
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	6
2.11. Declarația conformității cu SEV	7
2.12. Descrierea raportului	7
3. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
3.2. Descrierea situației juridice.....	11
3.3. Descrierea terenului	12
3.4. Descrierea construcției.....	12
3.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	14
3.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).....	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5. ANALIZA CMBU.....	27
6. EVALUAREA PROPRIETATII.....	28
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	34
8. ANEXE.....	35

1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Solicitant : *Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea CONSILIULUI JUDETEAN BISTRITA-NASAUD, prin DIRECTIA ECONOMICA, SERVICIUL DE COORDONARE INSTITUTII SUBORDONATE ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI, COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU, potrivit Notei de comanda nr.Ivca/16.633/20.07.2021.*

Scopul evaluarii: *Scopul evaluari este estimarea valorii imobilului situat in localitatea Bistrita, str. 1 Decembrie nr.FN, inscris in CF nr.88540 Bistrita, CAD 88540 in vederea utilizarii pentru cumparare.*

Utilizatori i *Proprietarul proprietatii supuse evaluarii – Ciurus Karina-Ilinca, Pacurariu Gabriel si Pacurariu Dorina-Maria*

Raportulu i:

Data

evaluarii:

05.08.2021

Metode de

evaluare folosite:

Valoarea estimata:

"Abordarea prin piata"

Valoarea de piata

Definitia valorii: Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definta in Standardul ANEVAR de evaluare SEV 100 –Cadrul general, paragraful 29 :

"Valoarea de piata este o suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere".

Concluzii:

Valoarea de piata , asa cum a fost definita in cadrul acestei lucrari, pentru imobilul situat in localitatea Bistrita, str. 1 Decembrie nr.FN, inscris in CF nr.88540, CAD 88540, este de:

406.890 euro (2.000.922 lei)

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul Georgita I. Ion, membru titular ANEVAR, înregistrat cu legitimația numărul 12770, certific faptul că:

- afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte;
- 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 partile care au comandat evaluarea.
- nu mă aflu într-o situație de conflict de interese de natură să-mi afecteze obiectivitatea în vederea realizării prezentului raport de evaluare.
- dețin cunoștințele, experiența și pregătirea profesională necesare pentru realizarea acestei evaluări în mod competent, în scopul precizat în sinteza evaluării;
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.
- nu am apelat la asistența profesională a altor persoane, în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Având în vedere scopul acestui raport de evaluare, **clientul** este potențialul cumparator al imobilului, CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRITA-NASAUD.

Utilizatorii desemnați ai evaluării sunt: proprietarii terenului Ciurus Karina-Ilinca, Pacurariu Gabriel și Pacurariu Dorina Maria și Consiliul Județean BN.

Conform **GEV 630**, paragraful 9, lit.b, persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii imobilului situat în localitatea Bistrita, str. 1 Decembrie nr.FN, înscris în CF nr.88540 Bistrita, CAD 88540 în vederea utilizării pentru cumpărare.

Ipoteze : *Opinia exprimata privind valoarea de piata s-a facut pornind de la urmatoarele ipoteze:*

- *amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator;*
- *s-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;*
- *nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate;*
- *am presupus ca informatiile si documentele privind proprietatea sunt autentice si credibile;*
- *documentele primite au fost in copie si nu s-a efectuat o verificare a autenticitatii acestora.*

1.2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Georgita I. Ion, membru titular ANEVAR, inregistrat cu legitimitatia numarul 12770, certific faptul că:

- afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte;
- 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 partile care au comandat evaluarea.
- nu ma aflu într-o situație de conflict de interese de natura să-mi afecteze obiectivitatea în vederea realizării prezentului raport de evaluare.
- detin cunoștințele, experiența și pregătirea profesională necesare pentru realizarea acestei evaluări în mod competent, în scopul precizat în sinteza evaluării;
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.

Raportul de evaluare nu va fi folosit in alte scopuri decat cel prezentat anterior.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus evaluării este teren în suprafața de 1.350 mp situat în localitatea Bistrita, pe strada 1 Decembrie, nr. FN, *inscris in extrasul CF nr. 88540 Bistrita, numar cadastral 88540.*

Obiectul evaluării îl constituie **dreptul de proprietate** înscris în partea a II-a a cartii funciare menționate mai sus.

Imobilul este situat în centrul a municipiului Bistrita.

Potrivit Certificatului de Urbanism nr. 1151/01.07.2021, eliberat de Primaria Municipiului Bistrita sub Nr. 54.328/24.06.2021 terenul este amplasat pe str. 1 Decembrie, nr. 28 și se certifică

a) regim juridic:

- „imobil teren curți construcții în suprafața de 1.350 mp situat în intravilanul municipiului Bistrita, conform P.U.G al municipiului Bistrita aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013, prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, proprietatea în cote indivize a numitorilor Ciurus Karina-Ilinca, Pacuraru Gabriel și Pacuraru Dorina Maria, conform CF 88540 Bistrita;
- Conform P.U.Z. „U.P.U. SMURD Construcție heliport pe terasa superioară a spitalului” aprobat prin H.C.L nr. 120/27.08.2020, zona de institutii publice și servicii cu locuințe de serviciu- exclusiv construcții de sănătate (IS1).

b) regim economic:

- folosința actuală : teren curți construcții în suprafața de 1.350 mp (rezultat în urma comasării parcelelor de 800 mp și 550 mp) cu acces direct din strada 1 Decembrie (front stradal 14,66 mp);
- destinație: conform P.U.G al municipiului Bistrita aprobat prin H.C.L nr. 136/2013, U.T.R.3 (L2) -subzona de locuințe individuale cu regim de construcție discontinuu și regim de înălțime max P+2 niveluri, (C1)-subzona centrală înafara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construcție discontinuu și regim de înălțime max. P+2 niveluri;
- zona A de impozitare;

c) regim tehnic:

- documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrita aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 și P.U.Z. „U.P.U. SMURD- construcție heliport pe terasa superioară a spitalului” aprobat prin H.C.L. nr. 120/27.08.2020;
- posibilitatea amenajării unui acces secundar din str. 1 Decembrie (nr. 28) la Spitalul Judetean de Urgență Bistrita, pentru ambulante, autoturisme ale angajaților și amenajare locuri de parcare, se poate realiza în condițiile P.U.Z. aprobat;
- terenul este în suprafața de 1.350 mp este alcatuit din două subzone:
800 mp (front stradal 14,66 m x 54,31 m adâncime) teren situat în zona de institutii publice și servicii cu locuințe de serviciu –

exclusiv constructii de sanatate (IS1);P.O.T. max 50%; C.U.T. max.2.0;regim de inaltime max S+P+2E; inaltime max.9 m;

550 mp – teren situat in zona de institutii publice si servicii cu locuinte de serviciu- exclusiv constructii de sanatate (IS1);P.O.T. max50%; C.U.T. max2,; regim de inaltime S+P+4E, inaltime max.15,0 m;

- se vor respecta prevederile anexelor 4/5 aferente H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si prevederile ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- proiectul se va intocmi si semna conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicata si a tuturor prevederilor legale in vigoare;
- autorizatia de construire se va solicita de catre detinatorul unui drept real asupra imobilului;"

2.5.Tipul valorii

Determinat de scopul evaluarii, conform SEV 101, tipul valorii estimate este **valoarea de piata.**

Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in Standardul ANEVAR de evaluare SEV 100 –Cadru general, paragraful 29:

"Valoarea de piata este o suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere".

Moneda in care va fi exprimata valoarea de piata este **euro** respectiv echivalentul in **lei** la cursul din data evaluarii.

2.6.Data evaluării

In prezentul raport se realizeaza o estimare a valorii de piata la data de **5 august 2021**, aceasta fiind **data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata.**

2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru a identifica proprietatea si drepturile asupra acesteia, am folosit **extrasul CF nr. 88540 Bistrita, numar cadastral 88540.**

Inspectia s-a efectuat in data de 29.07.2021. Pe parcursul acesteia s-a verificat conformitatea caracteristicilor prezentate in documente cu cele ale proprietatii, neconstatandu-se diferente. De asemenea, cu ocazia inspectiei, s-au colectat informatii privind atat caracteristicile amplasamentului, cat si informatii legate de zona in care se afla proprietatea: vecinatati, cai de acces, existenta unor proprietati similare oferite spre vanzare sau inchiriere, tipul predominant de utilizare.

2.8.Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informatii primite de la proprietar:

- Situatia juridica a proprietatii
- Istoricul proprietatii
- Documente primite de la proprietar (plan de amplasament, extras de CF, certificat de urbanism)

Informatii colectate de evaluator:

- Informatii privind piata imobiliara, existente pe site-urile:
 - www.imobiliare.ro,
 - www.primariabistrita.ro
 - www.darian.ro
 - www.lajumate.ro
 - www.olx.ro
 - www.storia.ro
 - www.homezz.ro
 - Revista „VALOAREA oriunde este ea”, publicata de ANEVAR
- Date privind localizarea proprietatii:
 - www.googlemaps.com
 - www.ancpi.ro
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica
 - www.insse.ro.

2.9.Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia exprimata privind valoarea de piata s-a facut pornind de la urmatoarele ipoteze:

- *amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator;*
- *s-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;*
- *nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate;*
- *am presupus ca informatiile si documentele privind proprietatea sunt autentice si credibile;*
- *documentele primite au fost in copie si nu s-a efectuat o verificare a autenticitatii acestora.*

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea de piata stabilita in prezentul raport are exclusiv destinatia specificata in raport si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate pentru nici o alta persoana, niciodata si in nici o circumstanta.

- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.
- Posesia acestui raport, sau a unei copii a sa, nu da dreptul detinatorului sa-l publice integral sau parțial, sa faca referinte la continutul acestuia, in totalitate sau in parte, fara acordul prealabil scris al evaluatorului.
- Fara consimțământul prealabil dat in scris de evaluator, beneficiarii raportului in original si/sau posesorii unor copii a raportului nu vor putea utiliza sau sa faca publice referinte sau valori incluse in raport
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării.

2.11. **Declarația conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu **Standardele ANEVAR 2020** ((Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Standardele utilizate, relevante pentru scopul acestei evaluari si pentru tipul proprietatii evaluate sunt:

- **SEV 100 – Cadrul general**
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării**
- **SEV 102 – Implementare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **SEV 300 – Evaluari pentru raportare financiara**

Ghiduri metodologice

- **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

2.12. **Descrierea raportului**

Continutul si structura raportului de evaluare sunt in conformitate cu cerintele standardului de evaluare ANEVAR, **SEV 103 – Raportare.**

Raportul este structurat in sapte capitole, primele doua „Introducere” si „Termenii de referinta ai evaluarii” continand un rezumat al faptelor principale si al concluziilor, respectiv o descrie a cadrului general si a termenilor specifici evaluarii (scopul evaluarii, tipul valorii, utilizatorii raportului, standardele de evaluare utilizate etc).

Capitolul 3 „Prezentarea datelor” ofera informatii privind aria de piata, situatia juridica a proprietatii, istoricul acesteia si caracteristicile constructiei si ale terenului.

In capitolul 4 „Analiza pietei imobiliare” este prezentata o descriere a pietei specifice proprietatii subiect, a cererii existente pe piata pentru proprietati similare, a ofertei competitive, precum si o analiza a echilibrului pietei.

In capitolul 5 „Analiza CMBU” se determina cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si a constructiei. Aceasta analiza este realizata din perspectiva permisibilitatii legale, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si a productivitatii maxime obtinute.

Capitolul 6 „Evaluarea proprietatii” contine evaluarea propriuzisa a proprietatii subiect prin aplicarea celor trei metode de evaluare: abordarea prin

piata, abordare prin cost si abordarea prin venit.

In ultimul capitol „Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii” sunt prezentate rezultatele abordarilor utilizate, concluzia asupra valorii si rationamentul care a stat la baza alegerii metodei care ofera cea mai buna indicatie asupra valorii de piata.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

In ansamblul municipiului Bistrita, imobilul supus evaluarii se afla in zona central-estica a acestuia, pe strada 1 Decembrie, intr-o zona mixta cu centre comerciale si proprietati rezidentiale, unde accesul auto si pietonal se face direct printr-o artera de circulatie rutiera de gardul I - DN 17A.

Vecinatati: alte unitati comerciale, blocuri de locuinte , case de locuit individuale, unitati de invatamant (Scoala Generala Avram Iancu, Grupul scolar INFOEL, Liceul cu program sportiv), Spitalul Judetean, supermarket-uri in imediata apropiere (Lidl, Kaufland), complexul comercial Cibela si complexul Bistrita Retail Park, Hotel Bistrita, Hotel Coroana de Aur, Consiliul Judetean, Clinica Sanovil.

Amplasamentul se afla la aproximativ 2 km de statiile de cale ferata: statia de marfuri si Bistrita Nord pentru calatori.

Amplasamentul in zona



3.2.Descrierea situației juridice

Imobilul este proprietatea in cote indivize a Ciurus Karina-Ilinca cota 800/1350, Pacurariu Gabriel si Pacurariu Dorina Maria cota 550/1350 si a fost dobandit prin donatie, respectiv cu titlu de cumparare conform *CF nr.88540, CAD 88540, Bistrita.*

In partea a III-a a cartii funciare nu sunt prevazute sarcini.

In prezent proprietatea nu este ocupata de alte constructii.

3.3.Descrierea terenului

Conform CF nr.88540, CAD 88540, Bistrita, terenul are o suprafata de 1.350 mp, avand o deschidere de 15m la strada 1 Decembrie, dinspre nord. Accesul este consolidat rutier iar suprafata este imprejmuita cu gard.

Ca si caracteristici, **terenul** are o geometrie regulata, fara denivelari, dotat cu utilitati (energie electrica, apa, canalizare, gaz metan). Conform certificatului de urbanism nr. 1151/01.07.2021 este incadrat pe doua subzone cu regim tehnic diferit. O zona cu suprafata de 800 mp cu front stradal de 14.66 m este incadrata ca fiind potrivita pentru constructii S+P+2E, **POT maxim 50% si CUT maxim de 2,0, inaltime maxima 9 m, iar cealalta zona, cu o suprafata de 550 mp, are ca si regim tehnic de construire S+P+4E, inaltime max. 15 m, POT max 50%, CUT maxim 2.5.**

Poze – Teren Str. 1 Decembrie



Raport de evaluare teren – Consiliul Judetean BN



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



3.4. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul.

3.5. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).

Imobilul supus evaluării a fost dobândit prin donație, respectiv cu titlu de cumpărare conform *CF nr.88540, CAD 88540, Bistrita*.

In ce priveste tipul de ocupare al terenului, in prezent acesta este teren liber, fara constructii.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Estimarea valorii de piata pentru imobilul supus evaluarii impune analiza unui minim de date ale pietei imobiliare din zona in care sunt amplasate, date care sa caracterizeze dinamica tranzactiilor si sa permita identificarea acelor elemente comune ale tranzactiilor care sa exprime piata la momentul analizei.

In contextul acestei lucrari analiza se rezuma la identificarea si studierea pietei pentru o proprietate imobiliara. Analizele mai aprofundate pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existenta sau propusa, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltari imobiliare sau sa ajute la estimarea cotei de piata pe care ar putea sa o cucereasca proprietatea si la estimarea ratei de absorbtie probabile.

Principiile analizei pietei sunt relativ simple, insa tehnicile sau procedurile aplicate de catre analistii de piata pot fi extrem de complicate. Pentru intelegerea exacta a opiniei exprimate, consideram ca este necesar sa precizam ca evaluatorii fac o distinctie atenta intre termenii **pret, piata, cost si valoare**.

Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

Pretul se este **un fapt consumat** (intamplat) ce reprezinta **suma** pe care un anumit cumparator **a fost de acord** sa o plateasca si un anume vinzator **a fost de acord** sa o primeasca in *circumstantele aferente tranzactiei*.

Piata este un ansamblu de tranzactii, un set de aranjamente in care vinzatorii si cumparatorii sunt in contact printr-un mecanism de pret. Ea poate fi definita functie de spatiul geografic, oferta de produse, caracteristicile produsului, numar de cumparatori si vinzatori, s.a.

Piata imobiliara este un grup de persoane sau de agenti economici care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vinzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratori, investitorii si intermediarii.

Pietile imobiliare nu au aceiasi caracteristici precum pietile eficiente de alte bunuri sau servicii. Eficienta unei pietei este bazata pe comportamentul cumparatorilor si vanzarilor si pe caracteristicile produselor tranzactionate. Bunurile sau serviciile pe o piata eficienta sunt lucruri **esențial omogene** ce pot fi înlocuite imediat unul cu celălalt. În contrast, **fiecare lot imobiliar este unic** și amplasamentul este fix.

Pe o piata eficienta exista un numar mare de cumparatori si vanzatori, care creeaza piata libera, competitiva. Pe pietile imobiliare, in același timp, pot acționa puțini vanzatori și cumparatori în interiorul unui interval de preț și pe un amplasament sau cel mult o zona restrânsă.

Valoarea relativ ridicata a proprietatilor imobiliare necesita o putere mare de cumparare și prin urmare pietele imobiliare **sunt foarte sensibile la schimbarea nivelului salariilor**, la stabilirea veniturilor și numărul de locuri de muncă, de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce se poate fi obtinute, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării.

Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru **acest punct practic nu este atins și există întodeauna un decalaj între ele**.

Cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întodeauna bine informați, ei nu vând și cumpără în mod frecvent, informațiile privind prețurile de ofertă sau tranzacțiile privind unele proprietăți imobiliare similare nu sunt disponibile imediat din diferite motive.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puține lichidități și de obicei procesul de vânzare este lung.

În acest context se constată că este dificil de previzionat comportamentul piețelor imobiliare.

Diferitele piețe imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piață și de tipurile, amplasarea, designul și restricțiile urbanistice ale proprietății. Astfel s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale), care la rândul lor , pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe (urbane, rurale, proprietăți ieftine, medii, scumpe, etc.).

Procesul de identificare și de analizarea a subpiețelor în cadrul unei piețe mai largi se numește segmentarea pieței ce face deosebirea dintre proprietatea evaluată și alte proprietăți.

Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Când acel activ a fost achizitionat sau produs, costul devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumparator.

Costul , este un termen utilizat de evaluatori **în relație cu producția și nu cu schimbul** și poate fi și el **un fapt consumat sau o estimare de cost**. Evaluatorii fac distincție între diferitele tipuri de costuri: directe, indirecte, costuri de construcție și costuri de dezvoltare (care reprezintă suma costurilor de realizare a unei proprietăți imobiliare, inclusiv terenul necesar și de aducere a ei la o situație de exploatare eficientă. Acesta include și profitul promotorului sau antreprenorului care da viața proiectului).

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- a) fie asupra cel mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Cuvântul „evaluare” (engl. „valuation”) se poate referi atât la valoarea estimată (concluzia asupra valorii), cât și la determinarea valorii estimate (acțiunea de a evalua). În standarde, sensul acestui cuvânt ar trebui să rezulte clar din contextul în care este folosit. Acolo unde există riscul unei confuzii sau este necesar să se facă o distincție clară între cele două sensuri, se utilizează cuvinte suplimentare.

Valoarea de piață estimată în această misiune este suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată **la data evaluării**, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-au investigat factorii specifici de piață – tip de proprietate, caracteristici

constructive, dimensiuni, utilitati, oferta de proprietati competitive, cererea si echilibrul pietei, chiriile practicate si oferta de inchiriere la data evaluarii.

Din analiza tipului de proprietate, a zonei si a vecinatatilor constatam ca **aria geografica a pietei este judetul Bistrita-Nasaud.**

Judetul Bistrita-Nasaud este situat în nordul României, în partea de nord-est a Transilvaniei, între paralelele 47°37' si 47°48' latitudine nordica si meridianele 23°27' si 25°36' longitudine estica si se învecineaza cu judetele Cluj la vest, Mures la sud, Suceava în est si Maramures la nord (vezi figura 1), constituind una din unitatile administrativ-teritoriale ale Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest.

Suprafata judetului este de 5.355 km², reprezentând 2,24% din suprafata tarii si 15,68% din suprafata Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest si înglobeaza zona de contact a Carpatilor Orientali cu Podisul Transilvaniei, respectiv bazinul superior al Somesului Mare cu afluentii sai , precum si o mica portiune din bazinul mijlociu al Muresului

Resedinta judetului este municipiul Bistrita, a carui prima atestare documentara este data din anul 1264, fiind un vechi burg german si un valoros centru istoric, avand potrivit Recensământului populatiei din 20.10.2011 o populatie de 75.076 locuitori. Alte centre urbane importante ale judetului sunt: Nasaud având 10.639 locuitori, Beclean, un oras monoindustrial cu 10.930 locuitori, Sângeorz-Bai, statiune balneoclimaterica pentru boli gastrice în care locuiesc 10.224 locuitori si unde se gasesc importante izvoare de apa minerala.

Judetul are 53 de comune dintre care cele mai importante sunt: Maieru – 7.089 locuitori, Feldru – 7.669 locuitori, Prundu Bârgaului – 6.408 locuitori, Tiha Bârgaului – 6.295 locuitori, Teaca – 6.039 locuitori, Lechinta – 6.024 locuitori, Telciu – 5.798 locuitori, Josenii Bârgaului – 5.078 locuitori, Rebrisoara – 4.704 locuitori.

Economia judetului Bistrita-Nasaud nu înregistreaza sincopetele economiei nationale, inasa este marcata de caracteristicile mediului de afaceri romanesc: rata relativ ridicata a inflatiei, instabilitatea paritatii monedei nationale, politici monetare contradictorii, reglementari fiscale contradictorii, confuze si instabile, inconsecventa si lipsa de continuitate in politicile de guvernare.

Piata imobiliara specifica

Municipiul Bistrița, are o suprafața de 14,5 kmp, o populatie 75.076 locuitori si este reședința județului Bistrița Năsăud. Municipiul este traversat de de drumul european E576 (DN17) care face legătura între Transilvania și Moldova.

După înființarea județului începând cu anul 1970 orașul a înregistrat o dezvoltare puternică, atât ca industrie, cât și ca servicii și comerț.

Odată cu dezvoltarea industriei a crescut și numărul populației astfel a crescut și ritmul de construire a locuințelor, edificandu-se cartiere de blocuri de locuințe în regim preponderent de P+4 etaje.

Deoarece situația geografică a județului , relieful orașului, cât și legislația de aceea vreme nu a permis construirea cartierelor la periferii mai îndepărtate, cartiere cu blocuri de locuințe fost construite în jurul zonei istorice a orașului (centrul vechi si centrul administrativ), cu suprafețe restricționate în partea de sud de râul Bistrița, iar pe partea de nord linia ferată, (peste linia ferată a fost dezvoltat industria municipiului.) Astfel au fost construite cartierele de locuit:

- Decebal și Andrei Mureșanu în parte de nord a centrului istoric până la limita liniei ferată care traversează orașul;

- Partea de est cartierul calea Moldovei cu extindere până în zona industrială de prelucrarea produselor agricole.

- Partea de sud a zonei istorice cartierul Stefan Cel Mare si C.R. Vivu cu limitare la râul Bistrița;

- În partea de vest a orașului două cartiere: Independenței sud și Independenței nord, despărțite de drumul național DN17.

După anul 1990 au fost retrocedate terenurile și pădurile , astfel s-a reluat construirea caselor de locuit în principal cele construite în regie proprie.

Atat pe terenurile retrocedate cat si pe terenuri apartinand marilor unitati industriale care s-au privatizat si au vandut terenuri, precum si în jurul cartierelor existente a început construirea unor cartiere întregi de locuințe tip rezidențial cu case de locuit P, P+1 si P+2 nivele.

Începând cu anii 2003 au apărut și investitorii imobiliari (dezvoltatorii) care au dezvoltat zonele rezidentiale existente si au construit blocuri de locuit si pe terenurile din platforma industrială.

Intravilanul extins al Municipiului Bistrita cuprinde si platformele industriale "Industriei " unde sunt sau au fost amplasate unitati economice de traditie (COMELF , Iproeb, Teraplast, Plastsistem, Comat, Rombat, MEBIS, Almet, Cristiro, Ario, RAAL, TRANSMIXT, MOPAL, Betak, ACI , COMPEL, NETEX) precum si Platforma industrială " Tarpiului" unde pe langa intreprinderi vechi – SALIX, AVICOLA, s-au dezvoltat noi capacitati de productie: Leoni Wired Systems, Geoplast, Energoplast SA , Ducomet SRL.

Zona industrială Tarpiu are, la fel ca si zonele industriale Sarata si Unirea-Livezile, dezvoltă slab infrastructura, utilitatile sunt asigurate prin rețele apartinand dezvoltatorilor din zona, de aceea si preturile de tranzactionare a proprietatilor din aceste locatii industriale din Municipiul Bistrita si jurul Municipiului Bistrita difera substantial.

In analiza pietei specifice s-au utilizat informatii disponibile oferite de agentii imobiliare, presa scrisa, publicatii (inclusiv de tip internet") locale si centrale privind tranzactii, chirii, oferte de vanzare:

www.primariabistrita.ro

www.imobiliare.ro

www.novaimobil.ro

www.imobiliare-terenuri.ro

www.romaniarealestate.ro

www.olx.ro;

www.lajumatate.ro

Revista piata, publicatia PROMO de Bistrita-Nasaud.

Pe baza analizei efectuate se defineste piata specifica ca fiind cea a terenurilor cu suprafete mai mica de 2000 de mp ce permit o utilizare rezidentiala cu regim de constructie S+P+2^E si S+P+4^E.

Proprietatea de evaluat se afla in zona centrala a municipiului Bistrita, pe strada 1 Decembrie, nr.28, intr-o zona mixta cuprinzand unitati administrative, Cladiri pentru ocrotirea sanatatii, unitati de invatamant, hoteluri si si proprietati rezidentiale (case construite in regim P+1^E sau P+M si blocuri de locuinte P+4^E si P+6^E)

In aceasta zona a orasului constructiile de tipul proprietatilor de evaluat au o utilizare preponderent rezidentiala, doar spatiile de la parter fiind destinate utilizarii comerciale.

Accesul auto si pietonal se face din strada 1 Decembrie.

Pozitia pe care o are imobilul ii ofera avantajul accesului inspre centrul comercial al municipiului , dar si inspre piata si zonele de agrement al acestuia.

Asadar, in delimitarea pietei si a ariei competitive, vom lua in considerare piata terenurilor cu ce permit o utilizare rezidentiala din cadrul Municipiului Bistrita.

4.1 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea solvabila reflecta necesitatile, dorintele materiale si preferintele cumparatorilor **care dispun de resursele financiare** necesare materializarii necesitatilor, dorintelor si preferintelor.

Proprietatea supusa evaluarii consta intr-un teren intravilan cu o suprafata de 1.350 mp, amplasat in partea de centrala a municipiului Bistrita.

Volumul cererii este determinat de numarul de potentiali cumparatori, de veniturile salariale si alte venituri realizate de acestia precum si de sistemul de creditare.

Pentru analiza conditiilor de piata specifica privind cererea solvabila la data de referinta – respectiv la 08.06.2021 s-au utilizat informatii privind piata constructiilor, a proprietatilor din anul 2019,2020 si 2021, asa cum sunt ele reflectate in Rapoartele statistice ale INSSE, si sit-urile de publicitate Imobiliara

Fondul de locuințe

Județul Bistrița-Năsăud	Total		
	Locuințe (număr)	Camere de locuit (număr)	Suprafață locuibilă (mii m ²)
Anii			
2000	100.206	241.268	3.943,5
2001	105.227	263.990	4.393,9
2002	105.900	266.123	4.438,3
2003	106.427	267.954	4.476,4
2004	106.912	270.139	4.523,5
2005	107.618	272.769	4.579,5
2006	108.415	275.789	4.643,1
2007	109.338	279.590	4.727,4
2008	110.511	283.697	4.817,7
2009	111.401	287.173	4.892,7
2010	112.134	290.408	4.968,9
2011	112.724	292.804	5.018,5

2012	113.147	294.766	5.059,2
2013	116.949	321.239	5.949,2
2014	117.628	323.780	6.002,2
2015	118.035	325.490	6.036,6
2016	118.621	327.516	6.076,7
2017	119.019		6.121,8
2018	119.689		6.166,4
2019	120.437		6.216,4

Sursa date: Buletin INSSE Bistrita-Nasaud
2017,2018,2019,2020

Producția industrială a județului s-a situat în luna decembrie 2020 cu 3,5% sub nivelul lunii corespunzătoare a anului precedent. Față de luna anterioară producția a scăzut cu 23,0%. În anul 2020 producția industrială a scăzut cu 11,3% față de anul precedent. În luna decembrie a anului 2020 s-au înregistrat creșteri față de luna corespunzătoare a anului trecut în următoarele activități: prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei (+41,6%), industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații (+18,8%), industria metalurgică (+17,0%), fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice (+15,8%), fabricarea echipamentelor electrice (+15,3%) și industria alimentară (+1,7%). Scăderi ale producției industriale se evidențiază la: fabricarea produselor textile (-50,4%), fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a. (-33,1%) și fabricarea pieselor pentru autovehicule de transport rutier (-9,7%).

Față de luna precedentă s-a înregistrat creștere în industria alimentară (+5,1%). Au înregistrat scăderi față de luna precedent domeniile: fabricarea produselor textile (-45,1%), fabricarea pieselor pentru autovehicule de transport rutier (-31,6%), fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice (-29,7%), industria metalurgică (-29,3%), fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a. (-23,5%), industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații (-17,0%), fabricarea echipamentelor electrice (-14,8%) și industria prelucrării lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei (-14,8%).

La sfârșitul lunii decembrie 2020 efectivul salariaților din județ era de 68.738 persoane, cu 226 persoane mai puține față de luna anterioară și cu 1.968 persoane sub nivelul lunii corespunzătoare a anului anterior. Ponderea salariaților județului în efectivul de salariați la nivel național la sfârșitul lunii era de 1,3%.

Câștigul salarial mediu brut pe județ a fost în luna decembrie 2020 de 4.501 lei, cu 2,3% mai mic comparativ cu luna precedent și cu 9,9% mai mare față de luna corespunzătoare a anului trecut. Câștigul salarial mediu net înregistrat la nivelul

județului a fost de 2.803 lei cu 2,4% mai mic față de luna anterioară și cu 10,7% peste nivelul lunii corespunzătoare din anul precedent. Câștigurile salariale medii lunare brute și nete pe județ s-au situat cu 23,8%, respectiv 22,6% sub nivelul mediu al acestor indicatori la nivel național. Numărul șomerilor aflați în evidențele AJOFM Bistrița-Năsăud la sfârșitul lunii decembrie 2020 era de 4375 persoane, în creștere cu 277 persoane față de luna anterioară și cu 1046 mai multe față de același moment al anului 2019.

Din numărul total al șomerilor 52,9% erau femei. Rata șomajului a fost de 3,4%, cu 0,8 puncte procentuale peste nivelul lunii corespunzătoare din anul precedent, cu 0,2 puncte procentuale peste nivelul lunii anterioare și la același nivel curat șomajului la nivel național.

În luna decembrie 2020, la nivelul județului s-au înregistrat: 298 nașcuți vii – în creștere cu 116 față de luna precedentă și cu 16 mai mulți față de luna corespunzătoare a anului anterior; 549 decese – cu 69 mai multe față de luna anterioară și cu 273 mai multe față de luna decembrie a anului precedent; sporul natural a fost negativ; 40 căsătorii – cu 23 mai puține decât în luna precedentă și cu 24 mai puține față de luna corespunzătoare a anului trecut; 3 divorțuri – cu 31 mai puține decât luna corespunzătoare din anul trecut și cu 23 mai puține față de luna anterioară; s-a înregistrat 1 decedat cu vârsta sub 1 an în luna de referință.

În trimestrul al treilea din 2020 numărul mediu al pensionarilor de asigurări sociale de stat din județ a fost de 60.236 persoane, în creștere cu 679 persoane comparativ cu trimestrul corespunzător al anului 2019.

Față de trimestrul anterior numărul pensionarilor a crescut cu 123 persoane. Pensia medie lunară de asigurări sociale de stat a fost în trimestrul al III-lea din 2020 de 1.212 lei, situându-se cu 5,4% peste nivelul trimestrului anterior și cu 16,7% peste nivelul trimestrului corespunzător din anul precedent.

Comparativ cu pensia medie lunară la nivel național, în trimestrul al treilea din 2020 pensia medie lunară de asigurări sociale de stat la nivelul județului a fost cu 15,5% mai mică.

În trimestrul III al anului 2020 volumul investițiilor a scăzut cu 5,2% comparativ cu aceeași perioadă din anul precedent. Investițiile de natura construcțiilor au scăzut cu 13,5%, cele concretizate în utilaje și mijloace de transport au crescut cu 4,1%, iar alte investiții au crescut cu 50,4%, față de trimestrul corespunzător din anul anterior.

În perioada ianuarie-septembrie a anului curent volumul investițiilor a scăzut cu 8,1% comparativ cu aceeași perioadă din anul trecut, cele de natura construcțiilor au crescut cu 9,3%, la utilaje și mijloace de transport scăderea a fost cu 29,3% și alte investiții au scăzut cu 19,3%. Numărul autorizațiilor pentru clădiri rezidențiale eliberate în luna decembrie 2020 a fost de 63, în

creșterecu 21 față de luna anterioară și cu 8 mai multe decât în luna corespunzătoare din anul precedent. În cursul trimestrului II al anului 2020 au fost finalizate un număr de 309 locuințe, cu 151 mai multe decât în trimestrul corespunzător al anului precedent și cu 192 locuințe mai multe față de trimestrul anterior. Dintre acestea 242 au fost construite în mediul urban (78,3%), din care 24 locuințe ANL.

În perioada ianuarie-septembrie a anului 2020 au fost finalizate un număr de 523 locuințe, cu 3 locuințe mai multe decât în aceeași perioadă din anul trecut. Din totalul locuințelor construite în cursul anului 2020 411 fiind construite în mediul urban (78,6)

Sursa date: Buletin INSSE Nistrita-Nasaud 2017,2018,2019, 2020,2021

Dinamica numarului de salariati, a locuintelor existente, a autorizatiilor de construire eliberate si a suprafetelor disponibile in municipiul Bistrita , potrivit acelorasi surse se prezinta astfel:

ANUL	Numar mediu salariati	Autorizatii de construire eliberate		Locuinte date in folosinta	Locuinte existente la sfarsitul anului
		Numar	Suprafata utila (mp)		
2012					
2013	35.952			171	
2014	36.631			253	
2015	38.759	216	51.181	155	
2016	40.207	249	45.023	387	
2017	41.465	361	85.035	374	
2018	41.628	355	83.752	486	34.363

Proprietatea de evaluat consta intr-un teren amplasat in Municipal Bistrita, in zona centrala a acestuia.

Programul „Prima casa” care perimte finantarea construirii si achizitionarii de locuinte din credite bancare grantate de stat, pentru casele de locuit cu o suprafata utila de maxim 120 mp, exclusiv anexele gospodaresti, precum si cota de TVA de 5 % aplicata pentru tranzactiile facute de dezvoltatorii imobiliari cu apartamente noi (1,2,3 si mai multe camera) precum si cu case si teren in suprafata de 250 mp –inclusiv amprenta la sol a locuintei, au facut ca dezvoltatorii imobiliari sa-si reconfigureze ofertele in acesti teremeni.

In acest context, terenurile in suprafete mici, aflate in intravilanul municipiului Bistrita sunt achizitionate de acestia, si in functie dimensiunea parcelelor construiesc una, doua sau mai multe case unifamiliale pe care le ofera spre vanzare si/sau inchirieere.

Un alt element al cererii, specific pentru zona in care se afla

amplasat terenul supus evaluarii, il constituie prezenta in municipiu Bistrita a Brigazii 81 Mecanizate, si a Penitenciarului Bistrita ai carei angajati detasati din alte zone ale judetului sau ale tarii, au nevoie de o locuinta, primind astfel o indemnizatie lunara pentru plata chiriei.

Deasemena un alt element al cererii pentru spatii de locuit in zona, este reprezentat de numarul mare de elevi din localitatile invecinate Bistritei, care aleg sa urmeze cursurile liceelor din oras. La fel este si cazul celor care studiaza la filialele din Bistrita ale universitatilor Babes Boylai si Politehnica.

Prezenta unor angajatori mari precum Comelf, Teraplast sau Leoni, alimenteaza intr-o oarecare masura fenomenul migratiei din localitatile invecinate la oras, fapt ce genereaza o cerere pentru locuintele de inchiriat.

In ce priveste cererea de spatii pentru birouri, aceasta este formata de societatile nou infiintate, in care au nevoie de un spatiu pentru sediul administrativ.

Desi pentru apartamente si spatii de locuit amplasate in blocuri de locuit in municipiul Bistrita cererea este mai mare decat oferta, proprietatea de evaluat fiind amplasata intr-un bloc de locuinte , construit intr-o zona rezidentiala in aglomerata in care caile de acces sunt inguste, cu locuri de parcare putine, se apreciaza ca pentru acest tip de proprietate cererea este mai mica decat oferta.

4.1. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta cuprinde toate proprietatile competitive: inchiriate, vindute, oferite spre vanzare sau care vor intra pe piata in viitor.

Ofertele de teren liber in intravilanul municipiului Bistrita sunt rare ceea ce face ca preturile de oferta sa fie deosebit de ridicate.

Intravilanul extins al Municipiului Bistrita cuprinde si platformele industriale "Industriei " unde sunt sau au fost amplasate unitati economice de traditie (COMELF , Iproeb, Teraplast, Plastsistem, Comat, Rombat, MEBIS, Almet, Cristiro, Ario, RAAL, TRANSMIXT, MOPAL, Betak, ACI , COMFPEL, NETEX) precum si Platforma industrială " Tarpiului" unde pe langa intreprinderi vechi – SALIX, AVICOLA, s-au dezvoltat noi capacitati de productie: Leoni Wired Systems, Geoplast, Energoplast SA , Ducomet SRL.

Zona industrială Tarpiu are, la fel ca si zonele industriale Sarata si Unirea-Livezile, dezvoltata slab infrastructura, utilitatile sunt asigurate prin retele apartinand dezvoltatorilor din zona, de aceea si preturile de tranzactionare a proprietatilor din aceste locatii industriale din Municipiul Bistrita si jurul Municipiului Bistrita difera substantial.

Ofertele de vanzare publicate pe sit-urile de publicitate imobiliara in cursul anului 2021 releva o zonare a preturilor solicitate de vanzatori functie de amplasament.

Ofertele pentru terenuri din zonele industriale variaza în functie de localizare, dimensiune, restrictiile de utilizare, existenta unor utilitati precum curent electric, gaz, apă, canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile, preturile de oferta fiind cuprinse între 15 euro/mp și 40 euro/mp.

In zonele rezidentiale traditionale aflate pe Valea Jelnii, Valea Ghinzii și cartier Unirea, cartier Viisoara preturile de oferta pentru terenuri libere sunt cuprinse între 35 euro/mp și 80 euro/mp.

Plaja superioară a intervalului este specifică proprietăților ce dispun de utilități precum și de posibilitati de dezvoltare de blocuri de locuinte.

In zona centrala a municipiului Bistrita, terenurile libere sunt oferite desebit de rar la vanzare.

Pe piata imobiliara din zona orasului Bistrita, proprietatile constand in terenuri libere asemanatoare proprietatii subiect sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse între 166 euro/mp și 272 euro/mp. Printre factorii care influenteaza variatiile de pret sunt zona in care este amplasata proprietatea, restrictiile de construire, utilitatile disponibile și planeitatea terenului.

4.2.Echilibrul pietei

Pe termen scurt , oferta imobiliara este relativ constanta și pretul se schimba in functie de cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile și chiriile vor incepe sa creasca inainte de a se incepe sa se construiasca. Finalizarea și inchirierea unei cladiri poate sa fie mult mai lenta decat schimbarea cererii. In aceste conditii , se constata ca pietele imobiliare pe termen scurt se caracterizeaza prin dezechilibru.

Teoretic, pe termen lung , cererea și oferta proprietatilor imobiliare tind spre un echilibru. Cu toate acestea punctul de echilibru este rareori atins. Pe unele pietele – cele caracteristice unei economii specializate – oferta reactioneaza incet la conditiile schimbatoare ale pietei. Chiar și atunci cand exista un exces de oferta , proiectele care sunt in constructie trebuie finalizate. In consecinta, noi proprietati se vor adauga surplusului deja existent ceea ce va determina un dezechilibru și mai mare între cerere și oferta. O scadere a cererii poate avea loc cand noile proprietati imobiliare sunt in constructie, facand ca oferta sa devina și mai exagerata.

Nici o piata nu poate fi descrisa prin caracterizari simple. In unele situatii, dinamica cererii și ofertei nu actioneaza asa cum este de asteptat. Oferta poate sa nu mai raspunda cererii in crestere pentru ca nivelul demolarilor este mai mare decat nivelul constructiilor noi.

Activitatea unei pietele imobiliare este ciclica și raspunde la doua categorii de stimuli, una care actioneaza pe termen lung și una care actioneaza pe termen scurt.

Ciclul pe termen lung depinde de modificarile caracteristicilor populatiei existente și veniturile sale. Ciclul pe termen scurt este dependent, in principal, de disponibilitatea și costul creditelor. Ratele dobanzilor reprezinta indicatorul in functie de care sunt apreciate ciclurile pe termen scurt.

Avind în vedere particularitățile descrise mai sus la aceste proprietăți putem studia piața sub următoarele aspecte:

- din punct de vedere al amplasamentului și utilitatilor ce le deține proprietatea de evaluat piața este activă, fapt relevat de numărul de autorizații de construire eliberate de Primăria Bistrița, dezvoltatorii manifestând interes pentru construirea de noi blocuri de locuințe și de noi duplexuri în zonă ;

- Începând cu luna martie 2009, Programul Prima casă a permis reluarea creditării, ceea ce a dus la creșterea vânzărilor de locuințe care îndeplineau condițiile prevăzute (suprafața utilă de maxim 120 mp exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare inclusiv a terenului pe care sunt construite -max.250 mp- nu depășește suma de 400.000 lei) și a stimulat dezvoltatorii imobiliari să construiască astfel de locuințe care beneficiau de cota redusă de TVA (5%) ceea ce a dus la creșterea numărului cumpărătorilor potențiali și la creșterea ofertei de asemenea proprietăți.

Oferta de apartamente situate în blocuri de locuit este superioară cererii solvabile, fiind influențată de o creștere a numărului de proiecte imobiliare nou realizate sau în curs de dezvoltare, dar și de executările silite a proprietăților de acest fel aduse în garanție bancilor și din oferirea spre vânzare a unor astfel de proprietăți în procesul de insolvență și/sau lichidare a societăților comerciale.

Piața la data evaluării este o piață a cumpărătorilor, cererea solvabilă fiind inferioară ofertei, caracterizată printr-o stabilizare precară.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind *„utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”*.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Analiza CMBU a determinat perspectiva din care a fost analizată și descrisă piața proprietății imobiliare și a condus la selectarea comparabilelor de pe piață.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

In cazul imobilului analizat, tinand cont de caracteristicile constructiilor ce pot ocupa terenul (prevazute in certificatul de urbanism nr. 1151/01.07.2021), de regimul de inaltime (S+P+2^E pe lotul in suprafata de 800 mp si S+P+4^E pe lotul in suprafata de 550 mp), de amplasarea acestuia intr-o zona mixta cu acces inspre unitatile administrative ale judetului, spital, banci, centre comerciale, unitati de invatamant si spatii de agrement, precum si de faptul ca majoritatea spatiilor cu caracteristici similare din imediata apropiere a proprietatii sunt sau vor fi utilizate ca spatii de locuinte, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare** a imobilului subiect este aceea de tip **rezidential**.

6. EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. Abordarea prin piață (evaluarea terenului)

Abordarea prin piata, cunoscuta si sub denumirea de "comparatia directa" sau "comparatia vanzarilor", este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare, care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice.

In cazul in care nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile, se pot utiliza informatii privind ofertele de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatiis a fie clar stabilita si analizata critic¹.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, se poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale.

6.1.1. Alegerea si descrierea comparabilelor – EVALUAREA TERENULUI

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului, am selectat dintr-o arie de piata relevanta, oferte de vanzare a unor proprietati similare, valabile la data evaluarii si a caror existenta a putut fi identificata in teren.

In tabelul de mai jos sunt prezentate proprietatile comparabile alese si caracteristicile acestora in raport cu proprietatea subiect (pozele precum si alte caracteristici sunt prezentate in anexele acestui raport):

Descrierea proprietatilor comparabile				
Caracteristici	Proprietatea evaluată	Comp. A (Oferta nr.8)	Comp. B (Oferta nr.1)	Comp. C (Oferta nr.9)
Preț de vânzare (oferta) (€)	-	170.000€	102.000 €	150.002 €
Drepturi de proprietate transmise	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
Conditii de vanzare (motivatie)	de piata	de piata	de piata	de piata
Conditii de piata (schimbarile in timp)	nesemnificative	nesemnificative	nesemnificative	nesemnificative
Utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Localizare		Similara	Inferioara	Inferioara
Suprafată (mp)	1.350 mp	625 mp	600 mp	917 mp
Utilitati disponibile	Da	da	da	da
Date de contact		0744.317.110	0740.532.910	0744.808.550

Comparabila A

Suprafata teren (m²): **625 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

Pret de oferta: 170.000 €

Agentia Direkt imobiliare vinde teren intravilan situat in Bistrita **pe strada Cerbului**.

Front stradal 18 m. Dispunem de Certificat de Urbanism cu regim de construire discontinu cu inaltime maxima de D+P+2E. Pretul este de 27.200 €/Ar.

PRET: 272 EURO/MP (teren liber)

Comparabila B

Suprafata teren (m²): **600 m² ;16.600 euro/ar**

Tip proprietate:teren intravilan

Inclinatie:plat

Oferim spre vanzare teren + casa veche in Zona Casa Somesana.

Terenul are o suprafata de 600 mp cu un front stradal de 22 m.

Dispune de toate utilitatile.

Acces direct din strada asfaltata.

Preț 102.000 euro negociabil.

Anunț publicat de ImobRapid.

PRET: 170 euro/mp TEREN LIBER

Comparabila C

De vanzare teren in Bistrita, str. N. Balcescu nr. 36A, langa gradinita, intravilan, ultracentral, in zona linistita, util pentru constructii (policlinica, gradinita, locuinta colectiva, cladire birouri, ori altele), cu toate utilitatile, cu acte in ordine, liber de orice sarcini, carte funciara noua, unic proprietar persoana fizica.

Caracteristici

- Suprafată teren:917 mp

- Front stradal:4 m
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Nu

PRET: 164 EURO/MP (TEREN LIBER)

Elementele de comparatie identificate in functie de caracteristicile constructive si de amplasament ale comparabilelor selectate sunt urmatoarele:

- drepturi de proprietate transmise;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- conditii de piata(timpul);
- localizare;
- suprafata;
- prezenta utilitatilor;
- caracteristici fizice;
- zonare.

Pentru ca proprietatile alese drept comparabile sunt reprezentate de oferte de vanzare si nu de tranzactii efective, s-a luat in considerare **o marja de negociere aproximativa de 5%** aplicata preturilor de oferta inainte de ajustarile pentru caracteristicile pietei si ale proprietatii.

Toate proprietatile comparabile selectate sunt cu aceeasi C.M.B, respectiv rezidentiala.

Atat suprafata disponibila oferita spre vanzare cat si accesul sunt diferite, ceea ce determina si posibilitatea de maximizare a profitului diferita.

Pe o suprafata de teren mai mare, in functie de regimul de inaltime aprobat, se pot dezvolta mai multe sau mai putine constructii rezidentiale fie in case de locuit fie in blocuri de locuit.

Deoarece proprietatile comparabile selectate nu prezinta diferentieri evidente privind caracteristicile lor fizice de amplasament si acces, s-au efectuat doar ajustari in functie de localizare.

Pentru „comparabila B” si pentru „comparabila C” care sunt situate in zone inferioara zonei in care se afla proprietatea subiect (zona Casa Somesana, respectiv str. Nicolae Balcescu), s-a aplicat o ajustare de 97 euro/mp pentru „comparabila B” rezultata din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si B, si o corectie de 101 euro/mp pentru „comparabila C” rezultata din analiza datelor perechi de date intre comparabilele A si C.

Tinand cont de amplasamentul proprietatii subiect – limitofa terenului detinut de Spitalul Judetean Bistrita-Nasaud,- precum si de costurile necesarae suplimentare necesare pentru orice alt teren achizitionat, pentru comparabila A s-a efectuat o ajustare pozitiva de 43 euro/mp, amplasamentul acesteia fiind pe strada Cerbului, foarte apropiata de amplasamentul proprietatii subiect, insa inferioar acesteia.

In urma analizei datelor, am considerat comparabila A ca fiind cea mai reprezentativa pentru indicarea valorii **terenului** supus evaluatii. Valoarea ajustata a acesteia este de 301 euro/mp – **406.890 euro**.

Calculata la cursul zilei de 05.08.2021 (4.9176 lei/euro) valoarea in lei este de 406.890 euro x 4.9176 lei/euro = **2.000.992 lei**.

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Tinand cont de cantitatea si calitatea datelor de piata disponibile, **abordarea prin compararea vanzarilor** este de natura sa ofere **cea mai buna indicatie asupra valorii de piata** a proprietatii.

In concluzie, in urma abordarii piata, valoarea rezultata a proprietatii analizate **la data de 05.08.2021** este: **406.890 euro (2.000.992 lei)**.

1. ANEXE

- 1. EXTRASE DE CARTE FUNCARA**
- 2. CERTIFICAT DE URBANISM**
- 3. OFERTE DE VANZARE TEREN**
- 4. GRILA DATELOR DE PIATA TEREN**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88540 Bistrita

Nr. cerere	42517
Ziua	08
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105848581



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Bistrita, Str 1 Decembrie, Nr. FN, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88540	1.350	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39321 / 23/06/2021		
Act Notarial nr. 2372, din 22/06/2021 emis de Vaida Marsineta;		
B1	Se infiinteaza cf. 88540 a imobilului cu nr. cad. 88540/Bistrita ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.74128\cf.74128; -- nr.cad.85147\cf.85147;	A1
Act Notarial nr. 951, din 06/03/2020 emis de Vaida Marsineta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 800/1350 1) CIURUȘ KARINA-ILINCA , necasatorita, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 74128/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 13670 din 09/03/2020;</i>	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3476, din 22/09/2020 emis de Vaida Marsineta;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu cumpărare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 550/1350 1) PĂCURARU GABRIEL , și sotia 2) PĂCURARU DORINA-MARIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85147/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 44264 din 22/09/2020;</i>	A1

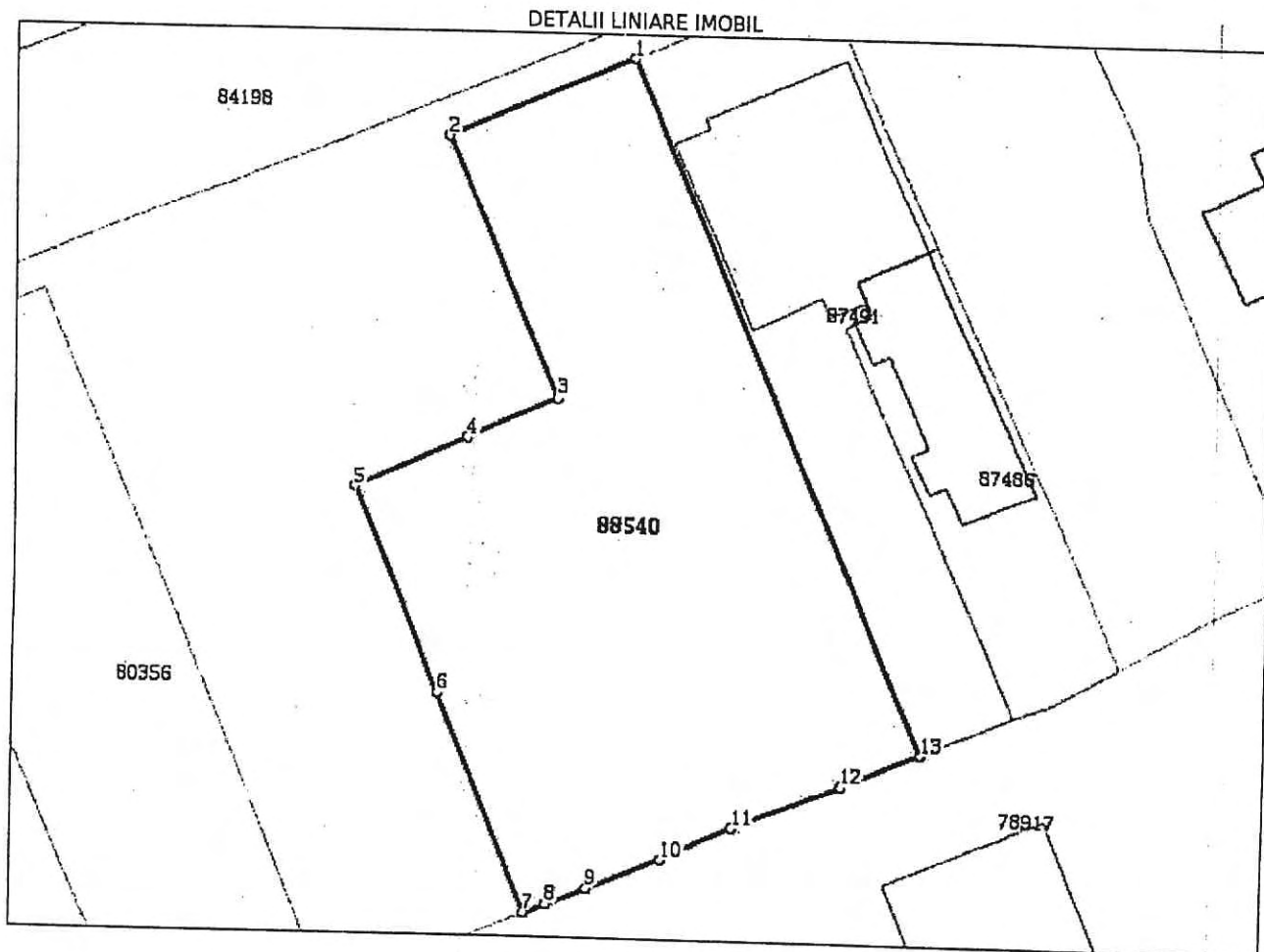
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88540	1.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.350	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.668
2	3	20.594
3	4	7.229
4	5	8.984
5	6	16.164
6	7	17.163

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	1.737
8	9	3.21
9	10	5.808
10	11	5.773
11	12	8.538
12	13	6.178
13	1	54.477

** 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/07/2021, 10:24



CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
REGISTRATURĂ - INTRARE
Nr. Document IV/15941
Ziua 13 Luna 07 Anul 2021
Nr. file 2 Nr. anexe _____
Mod: primire direct Nume NT

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1151 din 01.07.2021

În scopul: operațiuni privind circulația imobiliară/informare - posibilitate amenajare acces secundar și locuri de parcare pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița;

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Petru Rareș, nr. 1, bl., sc., et. -, ap. , telefon/fax 0740262012, e-mail, înregistrat la nr. 54328 din 24.06.2021, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada 1 Decembrie, nr. 28, bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 88540; nr. cad/topo 88540;
Extras de Plan cadastral de CF;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil teren curți construcții în suprafață de 1.350 mp situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, proprietatea în cote indivize a numțiilor Ciuruș Karina-Ilica, Păcuraru Gabriel și Păcuraru Dorina Maria - conform CF 88540;
- conform P.U.Z."U.P.U.SMURD – Construire heliport pe terasa superioară a spitalului" aprobat prin H.C.L.nr.120/27.08.2020, zonă de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1);

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală : teren curți construcții în suprafață de 1.350 mp (rezultat în urma comasării parcelelor de 800 mp și 550 mp), cu acces direct din strada 1 Decembrie (front stradal 14,66 m);
- destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, U.T.R.3: (L2) - subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+2 niveluri, (C1) - subzonă centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+2 niveluri;
- zona A de impozitare

Întocmit de Mihail Carmer

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și P.U.Z."U.P.U.SMURD - Construire heliport pe terasa superioară a spitalului" aprobat prin H.C.L.nr.120/27.08.2020;
- posibilitatea amenajării unui acces secundar din str.1 Decembrie (nr.28) la Spitalul Județean de Urgență Bistrița, pentru ambulanțe, autoturisme ale angajaților și amenajare locuri de parcare, se poate realiza în condițiile respectării P.U.Z. aprobat;
- terenul în suprafață de 1.350 mp este alcătuit din două subzone:
 - 800 mp (front stradal 14,66 m x adâncime 54,31 m) - teren situat în zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu - exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,0; regim de înălțime max.S+P+2E; înălțime max.9,0 m;
 - 550 mp - teren situat zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu - exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,5; regim de înălțime max.S+P+4E; înălțime max.15,0 m;
- se vor respecta prevederile Anexelor 4/5 aferente H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- proiectul se va întocmi și semna conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicată și a tuturor prevederilor legale în vigoare;
- autorizația de construire se va solicita de către deținătorul unui drept real asupra imobilului;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni privind circulația imobiliară/informare - posibilitate amenajare acces secundar și locuri de parcare pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Inspectoratul de Poliție

canalizare

telefonizare

Direcția de servicii publice

alimentare cu energie electrică

salubritate

Drumurile Naționale

transport urban

Acord Asociația de Locatari

Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Inspectoratul Jud. în Construcții

Plan vizat OCPI actualizat

Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

verificator

studiu geotehnic

Ministerul Culturii

avizul studiu de insorire

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - scutit

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan

pentru SECRETAR GENERAL,
Director executiv,
Cincea Dumitru Matei

pentru ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu urbanism,
Bilegan Daniela Margareta

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 01.07.2021.

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și P.U.Z."U.P.U.SMURD – Construire heliport pe terasa superioară a spitalului" aprobat prin H.C.L.nr.120/27.08.2020;
- posibilitatea amenajării unui acces secundar din str.1 Decembrie (nr.28) la Spitalul Județean de Urgență Bistrița, pentru ambulanțe, autoturisme ale angajaților și amenajare locuri de parcare, se poate realiza în condițiile respectării P.U.Z. aprobat;
- terenul în suprafață de 1.350 mp este alcătuit din două subzone:
 - 800 mp (front stradal 14,66 m x adâncime 54,31 m) - teren situat în zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,0; regim de înălțime max.S+P+2E; înălțime max.9,0 m;
 - 550 mp - teren situat zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,5; regim de înălțime max.S+P+4E; înălțime max.15,0 m;
- se vor respecta prevederile Anexelor 4/5 aferente H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- proiectul se va întocmi și semna conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicată și a tuturor prevederilor legale în vigoare;
- autorizația de construire se va solicita de către deținătorul unui drept real asupra imobilului;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni privind circulația imobiliară/informare - posibilitate amenajare acces secundar și locuri de parcare pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

..... cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în
condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

pentru SECRETAR GENERAL,

pentru ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

OFERTA NR.1

storia Anunțuri • Anunțuri rezidențiale • Compară • Blog • Credite • Cartoasa de birou • Contul meu • Adauga anunt

← Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Biserita-Nascaud • Biserita • Teren intravilan 600mp, Zona Casa Somesana

Teren intravilan 600mp, Zona Casa Somesana 102 000 €
170 €/m²

📍 1659 Str. Noua Vist. Isp. 642765

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 600 m² • Tip proprietate: teren intravilan • Inclinatie: plat
[KIMI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Descriere anunt

Raporteaza

Vasile Pavel
0748 533 945

Trimite mesajul

Salveaza la Favorit

50%

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 600 m² ;16.600 euro/ar

Tip proprietate:teren intravilan

Inclinatie:plat

Descriere anunt

Oferim spre vanzare teren + casa veche in Zona Casa Somesana.

Terenul are o suprafata de 600 mp cu un front stradal de 22 m.

Dispune de toate utilitatile.

Acces direct din strada asfaltata.

Preț 102.000 euro negociabil.

Anunț publicat de ImobRapid.

PRET: 166 euro/mp TEREN LIBER

OFERTA NR.2

320 000 € **6 camere, case de vanzare - B...** **190 mp** **809 mp** **Strada Revoluției, Sibiu** **Saleaza la Favorita** **Contact**

Prezentare generala

Suprafata construita (mp): 190 m²	Suprafata utila (m ²): 180	Numarul de camere: 6
Suprafata teren (mp): 809 m²	Tip locuinta: locuinta utilizata	Tip proprietate: singur in curte
Stare: utilizat	Compartimentare: decomandat	Numarul total de etaje: 2

Descriere anunt

De vanzare casa cu 6 camere in suprafata de 180 mp utili si 809 mp de teren intravilan . Imobilul este amplasat pe o strada cu acces restrictionat din zona Parcul Municipal ,in imediata apropiere a Hotelului Metropolis , o zona foarte linistita cu acces facil catre oras, beneficiaza de o arhitectura moderna si finisaje foarte bine intretinute, centrala termica proprie si este dispusa dupa cum urmeaza: La parter gasim un hol de acces, baie, 3 camere, bucatarie, camara , (oricare dintre ele fiind foarte usor de separat de celelalte, daca se doreste acest lucru). La etaj casa dispune de un hol, 3 camere , baie, bucatarie, camara si un balcon. Podul poate fi folosit ca spatiu de depozitare. Construita din caramida si acoperita cu tigla, casa ofera o foarte buna izolatie termica si fonica locatarilor, iar spatiile generoase de la interior asigura confortul atat de necesar unei locuinte in care sa te simti acasa. La etaj imobilul necesita renovare . Mai mentionam faptul ca in apropiere se gasesc si puncte de interes cum ar fi: statie de autobus, magazin, etc .

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 190 m²

Suprafata utila (m²): 180

Numarul de camere: 6

Suprafata teren (m²): 809 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

Tip proprietate: singur in curte

Stare: utilizat

Compartimentare: decomandat

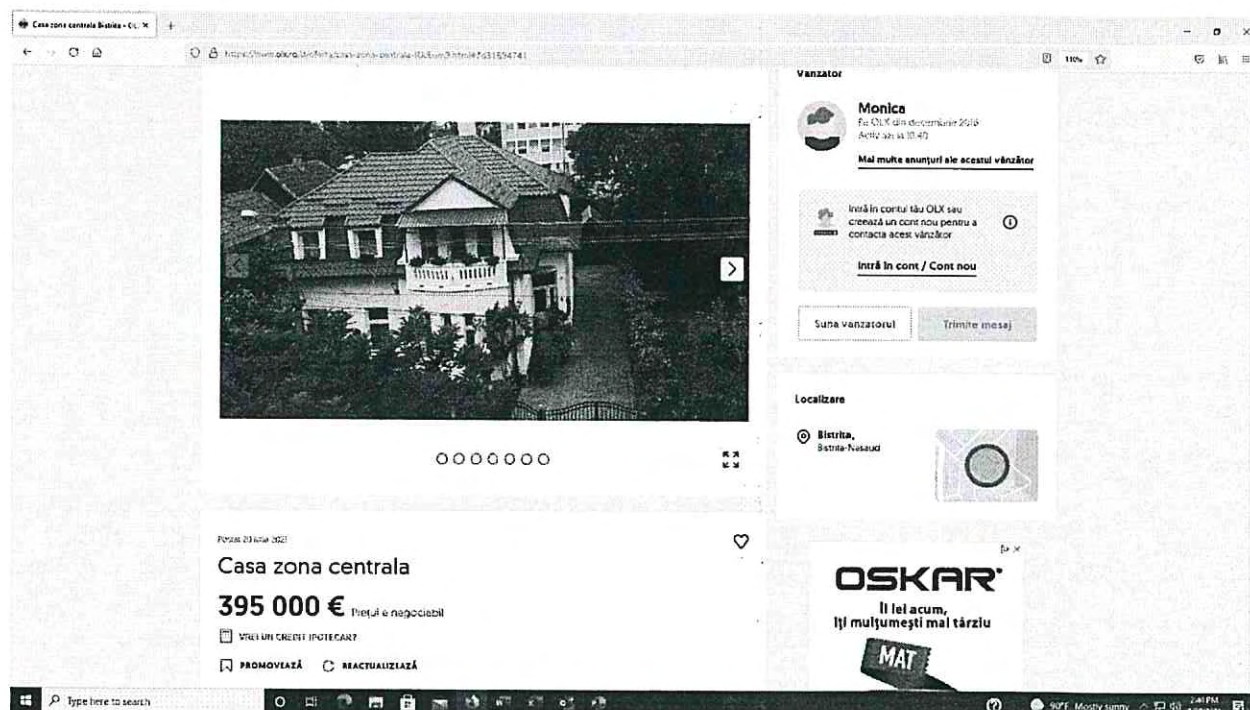
Numarul total de etaje: 2

Descriere anunt

De vanzare casa cu 6 camere in suprafata de 180 mp utili si 809 mp de teren intravilan . Imobilul este amplasat pe o strada cu acces restrictionat din zona Parcul Municipal ,in imediata apropiere a Hotelului Metropolis , o zona foarte linistita cu acces facil catre oras, beneficiaza de o arhitectura moderna si finisaje foarte bine intretinute, centrala termica proprie si este dispusa dupa cum urmeaza: La parter gasim un hol de acces, baie, 3 camere, bucatarie, camara , (oricare dintre ele fiind foarte usor de separat de celelalte, daca se doreste acest lucru). La etaj casa dispune de un hol, 3 camere , baie, bucatarie, camara si un balcon. Podul poate fi folosit ca spatiu de depozitare. Construita din caramida si acoperita cu tigla, casa ofera o foarte buna izolatie termica si fonica locatarilor, iar spatiile generoase de la interior asigura confortul atat de necesar unei locuinte in care sa te simti acasa. La etaj imobilul necesita renovare . Mai mentionam faptul ca in apropiere se gasesc si puncte de interes cum ar fi: statie de autobus, magazin, etc .

PRET: 359 EURO/MP TEREN CONSTRUIT (Su constructii 180 mp)

OFERTA NR.3



The screenshot shows a real estate listing on the OLX platform. The main image is a photograph of a two-story house with a tiled roof and a balcony. Below the image, the text reads: 'Casa zona centrala', '395 000 €', 'Prețul e negociabil', and 'VREI UN CREDIT IPOTECAR?' with a 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ' button. To the right, the seller's profile 'Monica' is visible, along with a 'Localizare' section showing 'Bistrita, Bistrita-Nusau' and a map. An advertisement for 'OSKAR' is also present.

Casa zona centrala

395 000 €

Prețul e negociabil

Descriere

Proprietatea, amplasata in zona 0 a municipiului Bistrita, aproape de centrul istoric, dispune de doua apartamente distincte si un regim D+P+E, cu o suprafata utila de 240 mp, cu intrari separate pentru demisol, parter, etaj si pod (cu posibilitate de mansardare). Accesul se face pe o poarta cu automatizare, in curte existand si un garaj cu acces automatizat. Proprietatea dispune de **700 mp** de teren imprejmuit cu gard din lemn si beton. Gradina este amenajata cu arbusi ornamentali, gazon, foisor complet utilat cu gratar si mobilier, cascada cu un mic lac si parau, 2 pomi fructiferi si o anexa cu 2 incaperi pentru biciclete si accesorii de gradina.

La interior proprietatea este complet finisata si dispune de doua centrale termice, contoarele de gaz si de curent fiind separate pentru fiecare nivel.

PRET:564 EURO/MP TEREN CONSTRUIT (Su constructii 240 mp)

OFERTA NR.4

The screenshot shows a real estate listing on the website homezz.ro. The main title is "Teren Construcții Intravilan Drumul de Centura 2000 m2" with a price of "5.200 EUR". The listing includes a large photo of the plot, a smaller aerial view, and a contact card for Paul Magda with the phone number 0728437137. There are buttons for "TRIMITE MESAJ", "ADAUGĂ LA FAVORITE", and "SOLICITĂ VIZIONAREA". A sidebar on the right promotes "CUMPĂRĂ UN APARTAMENT DE 5+1+1 LA MARE". The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date 2/12/2021 and weather information.

Zona Centura

Suprafață teren **2000 m²**

Vânzare Teren Construcții Intravilan Drumul de Centura 2000 m2, Bistrita

Vă punem la dispoziție un teren Intravilan pe Strada Calea Clujului (Drumul de Centura), pentru construcții, expunere la drumul principal.

Suprafața: - 2000 m2

- Deschiderea la șosea 27 m

Utilități:

- Canalizare

- Apă

- Curent

- Gaz

Construcții:

- Hale industriale

- Service auto

- Cosmetică autoă

- Spălătorii auto

- Supermarket

- Spații Comerciale

- Benzinărie

Terenul nu are inclinație, este drept și se vinde neparcelat.

Prețul este de 5200 Euro/Ar, ușor negociabil

Găsiți mai multe imobile similare pe website-ul nostru lebadaimobiliare.com

Ne găsiți pe Strada Gh. Șincai nr.21, Bistrița sau la numărul de telefon 0728437137.

LEBADA IMOBILIARE

0728 347 137

PRET: 52 EURO/MP teren liber

OFERTA NR.5

81 000 € 900 mp Zona Independentei

Adina Cuciuc
0741 623 372

Suprafata teren (m²): 900 mp
Tip proprietate: teren intravilan
Inclinatie: plat

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan situat in zona Independentei , pe strada Mosilor . Terenul dispune de toate utilitatile , are o deschidere de 25 ml la strada , inclinatie -plat . Ideal constructie casa , zona linistita ! Merita vazut !

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **900 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan situat in zona Independentei , pe strada Mosilor . Terenul dispune de toate utilitatile , are o deschidere de 25 ml la strada , inclinatie -plat . Ideal constructie casa , zona linistita ! Merita vazut !

PRET: 90 EURO/MP teren liber

OFERTA NR.7

360 000 € 10 000 m² 36 €/m²

Adina Cioba
0741 673 372

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 10 000 m² Tip proprietate: teren intravilan Inclinatie: plat
KNVI Finance: [Calculaza si rata pentru credit](#)

Descriere anunt
Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1 ha , cu deschidere la drumul principal de 55 ml , ideal constructie hala , statie peccu , etc.

-50%
la toate serviciile de promovare, 27 - 29 Iulie
FOLOAESTE
DISCOUNTUL ACUM

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **10 000 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1 ha , cu deschidere la drumul principal de 55 ml , ideal constructie hala , statie peccu , etc.

PRET: 36 EURO/MP (teren liber)

OFERTA NR.8

170 000 € 625 m² Bistrita - Biserica (găzdui) - Anchetă Maritimă

272 €/m²

Direkt Imobiliare
0756 517 110

Trimită mesaj

Salvează la Favorite

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Ofer vizionare prin apel video: **Da**

Inclinație: **plat**

Suprafata teren (m²): **625 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Kiwi Finance: Calculează-ți rata creditului

Oix
-50%
la toate

Prezentare generala

Ofer vizionare prin apel video: **Da**

Suprafata teren (m²): **625 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinație: **plat**

Descriere anunt

Agentia Direkt imobiliare vinde teren intravilan situat in Bistrita **pe strada Cerbului**. Front stradal 18 m. Dispunem de Certificat de Urbanism cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E. Pretul este de 27200 € / Ar.

PRET: 272 EURO/MP (teren liber)

OFERTA NR.9

Teren intravilan ultracentral util pt constructii in Bistrita
Bistrita, Zona Independentei - Vazii Marii

150.002,86 EUR
150.002,86 EUR

917 mp | 4 m

0744.808.550
Contact with Whatsapp

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/00403020 de pe Imobiliare.ro

TRIMITI MESAJ

Detalii

De vanzare teren in Bistrita, str. N. Balcescu nr. 36A, langa gradinuta, intravilan, ultracentral, in zona linistita, util pentru constructii (policlinica, gradinuta, locuinta colectiva, cladire birouri, ori altele), cu toate utilitatile, cu acte in ordine, liber de orice sarcini, carte funciara noua, unic proprietar persoana fizica.

Detalii

De vanzare teren in Bistrita, str. N. Balcescu nr. 36A, langa gradinuta, intravilan, ultracentral, in zona linistita, util pentru constructii (policlinica, gradinuta, locuinta colectiva, cladire birouri, ori altele), cu toate utilitatile, cu acte in ordine, liber de orice sarcini, carte funciara noua, unic proprietar persoana fizica.

Caracteristici

- Suprafată teren:917 mp
- Front stradal:4 m
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Nu

PRET: 164 EURO/MP (TEREN LIBER)

OFERTA NR.10

publi24.ro

Teren de vânzare-zona dedeman

8 000 EUR

0752872689

Unic

Veri toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

Acest site utilizează cookie-uri

Prețurile în lei

Afișare

Descriere Imobiliare

Vând teren intravilan, împrejmuit, cu utilități. Suprafața este de 561 mp. Accesul se poate face din 2 străzi.

Dețin CF actual+certificat de urbanism
Preț 8000 Euro/ar Pub

PRET: 80 EURO/AR 9TERN LIBER

OFERTA NR.11

Vand teren 2025 m2 (20 ari) în bisrița zona subcetate unde se construiește noul cartier de case
V. Bistrița-Năsăud, Eudicia V. Viz. pe sat.

180 000 EUR negociabil

0748048351

Adauga tuler ?

Trimite

Pa dicit

Mobilizat: 11

Expofetru

M EIDavinci

Viz. toate anunturile

Dispozitie

Distribuie anuntul pe

Facebook Instagram WhatsApp

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toata

Afișare

Type here to search

69°F Sunny 11:41 AM 7/28/2021

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 2025 m2 (20 ari) situat în Bistrița zona Subcetate , oportunitate de investitie, ideal pentru constructii , se afla în perimetrul suprafeței unde se construiește noul cartier de case , utilitățile sunt in apropiere. Terenul se vinde la cerere si parcelat si este pretabil pentru construirea a doua case . Pretul este de 5900 /ar.

PRET: 59 EURO/MP (TEREN LIBER)

OFERTA NR.12

storia Anunturi • Anunturi rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Certificarea de birou • Contul meu • Adauga anunt

Inapoi la cautare • Teren de vanzare • B scara Haziud • District • Teren zona Dedeman.1

Teren zona Dedeman !

100 000 €

100 €/mp

cucu adina
0741 673 372

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1 000 m² Tip proprietate: teren intravilan Inclinatie: plat

KIWI FINANCE™
Expert de apartamente

Descriere anunt

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²
Tip proprietate: teren intravilan
Inclinatie: plat

Descriere anunt

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan situat in zona Dedeman , pe strada George Enescu . Terenul are o suprafata de 10 ari , front stradal , cu deschidere direct la asfalt , dispune de toate utilitatile .

Reglementarile aferente zonei permit elaborarea de documentatii urbanistice pentru construirea unor case individuale sau duplexuri.

Merita vazut !

PRET: 100 EURO/MP (TEREN LIBER)

OFERTA NR.13

The screenshot shows a real estate listing on the homeZZ.ro website. The main heading is "Teren zona Centură 1700 mp" with a price of "102.000 EUR". A sidebar on the right contains contact information for "Decor Imobiliare" with the phone number "0744815904" and buttons for "TRIMITE MESAJ", "ADAUGĂ LA FAVORITE", and "SOLICITĂ VIZIUNEA". There are also advertisements for "VICHY" products, including "MINÉRAL 89 PROBIOTIC FRACTIONS SERUM REGENERATOR ȘI REPARATOR".

ona

Centura

Suprafață teren **1700 m²**

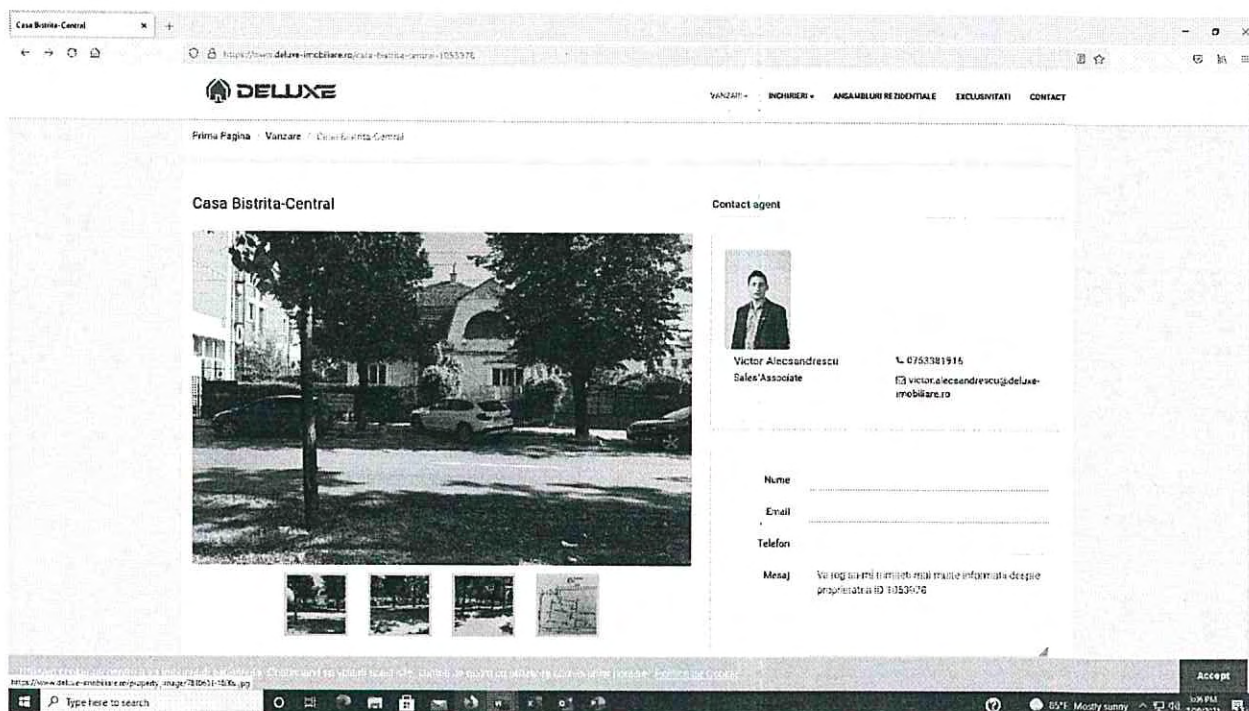
Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan**

Agencia imobiliara Decor ofera spre vnzare , Teren zona de centura in suprafata de 17 ari , front 20 ml la principala , toate utilitatile ,ideal constructi ,case , birouri , depozit , bloc , D+P+2+M pret 6000 € / ar

PRET: 60 EURO/MP (TEREN LIBER)

<https://www.deluxe-immobiliare.ro/casa-bistrita-central-1053978>



The screenshot shows a web browser window displaying the Deluxe Real Estate website. The page title is 'Casa Bistrita-Central'. The main content area features a large photograph of a brick house with a garden. To the right of the photo is a contact form for agent Victor Alecsandrescu, Sales Associate, with contact details: phone 0753381916 and email victor.alecsandrescu@deluxe-immobiliare.ro. Below the photo are four smaller thumbnail images. The website header includes the Deluxe logo and navigation links: VANZARI, INCHIRIERI, ANGAJURI REZIDENTIALE, EXCLUSIVITATI, CONTACT. The browser's address bar shows the URL https://www.deluxe-immobiliare.ro/casa-bistrita-central-1053978. The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 10:08 PM on 10/24/14.

Casa Bistrita-Central

Bistrita – Central 310,000 €

Descriere

Agentia Imobiliara DE/LUXE va oferă spre vânzare o casa din caramida.

Este situata in zona ultracentrala, Piata Petru Rares langa Hotel COROANA DE AUR.

Imobilul dispune de o suprafată construită desfășurată de 221 mp, suprafată utilă de 174 mp, construită pe un teren în suprafată de 843 mp, front stradal de 21,4 m.l.

Locuința este alcătuită din antreu, 4 camere, 2 holuri, bucătărie, debara, baie, 1 garaj in curte. Acces auto in curte.

Se acceptă toate modalitățile de plată pentru achiziție.

Pentru mai multe detalii și/sau programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați specificând codul CP1053978

Facilitati

- Apă
- Canalizare
- CATV
- Curent
- Gaz
- Iluminat stradal
- Internet
- Mijloace de transport în comun
- Străzi asfaltate
- Telefon

PRET: 367 EURO/MP (TEREN CONSTRUIT Su constructie:174 mp)

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare				
Pret vanzare / oferta		170,000 €	102,000 €	150,388 €
Pret vanzare / oferta (unitar)		272.0 €/mp	170 €/mp	164 €/mp
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul		-8,500	-5,100	-7,520
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
1. Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
2. Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
3. Conditii de vanzare	normale	la piata	la piata	la piata
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
4. Cheltuieli imediat dupa	fără	fara	fara	fara
Ajustare unitara		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare totala cheltuieli dupa		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
5. Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		258 €	162 €	156 €
6. Localizare		similara	inferioara	similara
Ajustare procentuala		5%	60%	65%
Ajustare totala localizare		43 €	97 €	101 €
Pret ajustat		301 €	259 €	257 €
7. Utilitati	da	da	da	da
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala tip apartament		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	257 €
8. Acces				
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala etaj		0 €	0 €	20 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
Ajustare unitara		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare totala finisaje		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
Ajustare unitara / mp		0 €	0 €	0 €

Ajustare totala incalzire / apa		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
Utilitati disponibile	la strada	la strada	la strada	la strada
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301.4 €	258.5 €	276.8 €
7.f.Suprafata	1,350.0 mp	625.0 mp	600.0 mp	917.0 mp
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala suprafata		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
7. Amenajari				
Ajustare unitara		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala anexe imobiliare		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301.4 €	258.5 €	276.8 €
8.Characteristici economice	VNE la piata	VNE la piata	VNE la piata	VNE la piata
Ajustare unitara		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala caracteristici		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
9. C.M.B.U.	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala cea mai buna		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
10.Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare totala comp. non-		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		301 €	259 €	277 €
Ajustare totala neta		43	97	121
Ajustare totala neta (%)		17%	60%	78%
Ajustare totala bruta		43	97	121
Ajustare totala bruta (%)		17%	60%	78%
Numar de corectii		2	2	2

Opinie asupra valorii (rotunjit)	406,890 €	2,000,922 lei
la data 05.08.2021	301 €/mp	Curs 1 euro = 4.9176 lei

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 88540 Bistrița

Cod verificare
100107150921



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str 1 Decembrie, Nr. FN, Jud. Bistrita Nasaud

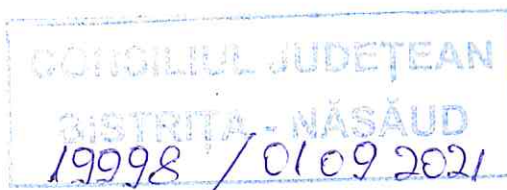
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88540	1.350	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39321 / 23/06/2021	
Act Notarial nr. 2372, din 22/06/2021 emis de Vaida Marsineta;	
B1	A1
Se înființează cf. 88540 a imobilului cu nr. cad. 88540/Bistrița ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.74128\cf.74128; -- nr.cad.85147\cf.85147;	
Act Notarial nr. 951, din 06/03/2020 emis de Vaida Marsineta;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 800/1350 1) CIURUȘ KARINA-ILINCA , necasatorita, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 74128/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 13670 din 09/03/2020;</i>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3476, din 22/09/2020 emis de Vaida Marsineta;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu cumpărare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 550/1350 1) PĂCURARU GABRIEL , și sotia 2) PĂCURARU DORINA-MARIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85147/Bistrița, inscrisa prin incheierea nr. 44264 din 22/09/2020;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

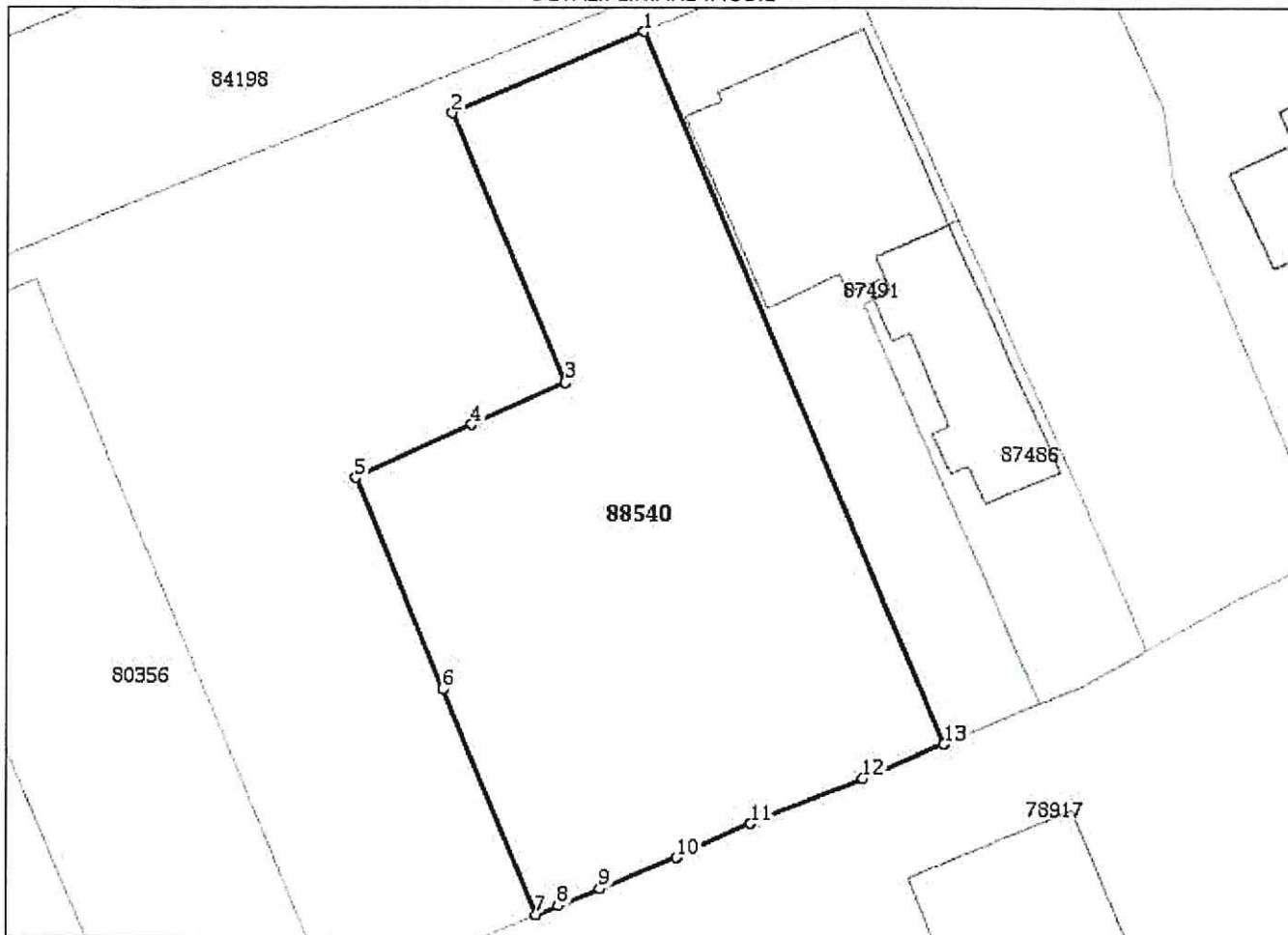


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88540	1.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.350	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.668
2	3	20.594
3	4	7.229
4	5	8.984
5	6	16.164
6	7	17.163

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	1.737
8	9	3.21
9	10	5.808
10	11	5.773
11	12	8.538
12	13	6.178
13	1	54.477

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

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

Data și ora generării,

25/08/2021, 09:47

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 54328 din 24.06.2021



NR: 15941
DATA: 13/07/2021
COD: 1220E

CONSILIUL JUDEȚEAN	
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD	
REGISTRATURĂ - INTRARE	
Nr. Document	IV/15941
Ziua	13
Luna	07
Anul	2021
Nr. file	2
Nr. anexe	
Mod. primire	Direct
Nume	NT

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1151 din 01.07.2021

În scopul: operațiuni privind circulația imobiliară/informare - posibilitate amenajare acces secundar și locuri de parcare pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița;

Ca urmare a cererii adresate de **JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Petru Rareș, nr. 1, bl., sc., et. -, ap. , telefon/fax 0740262012, e-mail, înregistrat la nr. 54328 din 24.06.2021, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada 1 Decembrie, nr. 28, bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 88540; nr. cad/topo 88540;
Extras de Plan cadastral de CF;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil teren curți construcții în suprafață de 1.350 mp situat în intravilanul municipiului Bistrita, conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, proprietatea în cote indivize a numțiilor Ciuruș Karina-Ilica, Păcuraru Gabriel și Păcuraru Dorina Maria - conform CF 88540;
- conform P.U.Z."U.P.U.SMURD – Construire heliport pe terasa superioară a spitalului" aprobat prin H.C.L.nr.120/27.08.2020, zonă de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1);

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală : teren curți construcții în suprafață de 1.350 mp (rezultat în urma comasării parcelelor de 800 mp și 550 mp), cu acces direct din strada 1 Decembrie (front stradal 14,66 m);
- destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, U.T.R.3: (L2) - subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+2 niveluri, (C1) - subzonă centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime max.P+2 niveluri;
- zona A de impozitare

3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 și P.U.Z. "U.P.U.SMURD – Construire heliport pe terasa superioară a spitalului" aprobat prin H.C.L.nr.120/27.08.2020;
- posibilitatea amenajării unui acces secundar din str.1 Decembrie (nr.28) la Spitalul Județean de Urgență Bistrița, pentru ambulanțe, autoturisme ale angajaților și amenajare locuri de parcare, se poate realiza în condițiile respectării P.U.Z. aprobat;
- terenul în suprafață de 1.350 mp este alcătuit din două subzone:
 - 800 mp (front stradal 14,66 m x adâncime 54,31 m) - teren situat în zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,0; regim de înălțime max.S+P+2E; înălțime max.9,0 m;
 - 550 mp - teren situat zona de instituții publice și servicii cu locuințe de serviciu – exclusiv construcții de sănătate (IS1); P.O.T. max.50%; C.U.T.max.2,5; regim de înălțime max.S+P+4E; înălțime max.15,0 m;
- se vor respecta prevederile Anexelor 4/5 aferente H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- proiectul se va întocmi și semna conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicată și a tuturor prevederilor legale în vigoare;
- autorizația de construire se va solicita de către deținătorul unui drept real asupra imobilului;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni privind circulația imobiliară/informare - posibilitate amenajare acces secundar și locuri de parcare pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița;

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;

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

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Inspectoratul de Poliție

canalizare

telefonizare

Direcția de servicii publice

alimentare cu energie electrică

salubritate

Drumurile Naționale

transport urban

Acord Asociația de Locatari

Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Inspectoratul Jud. în Construcții

Plan vizat OCPI actualizat

Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

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

verificator

studiu geotehnic

Ministerul Culturii

avizul studiu de insorire

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

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

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

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

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

PRIMAR,
Turc Ioan

pentru SECRETAR GENERAL,
Director executiv,
Cincea Dumitru-Matei

pentru ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu urbanism,
Bilegan Daniela Margareta

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. scutit Presentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.07.2021.

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

se prelungește valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

pentru SECRETAR GENERAL,

pentru ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .