

STUDIU DE PIATA AFERENT ANULUI 2016 :xxx-11-1-/ 2017

A proprietatilor imobiliare:

De tip rezidential, comercial, administrativ, industrial.

FOND IMOBILIAR- LOCUINTE- SPATII CU ALTA DESTINATIE.

TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN.

Situate in: judetul Bistrita-Nasaud.



CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA STUDIULUI:decembrie 2016.

DATA STUDIULUI DE PIATA: decembrie 2016.

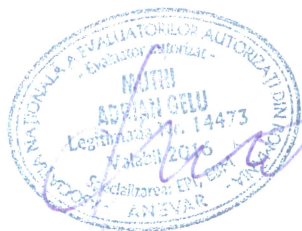
Studiul de piata a fost intocmit in 30 exemplare (pentru client, unul pentru arhiva evaluatorului).

EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL

Legitimatie 14473-Evaluarea Prorietatilor Imobiliare.

Legitimatie 14474-Evaluarea Prorietatilor Imobiliare.

Tel 0744/766774, 0749/059065.



1.1.Scrisoare de transmitere.

Catre : **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

Prezentul studiu de piata are ca obiectiv:

1. Estimarea valorilor minime de tranzactionare a apartamentelor in blocuri de locuit, case de locuit si vile din municipiul Bistrita si orasele: Beclean, Nasaud si Sangeorz - Bai;
2. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru apartamente si case individuate din mediul rural;
3. Estimarea valorilor de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila la locuinte in orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud si in mediul rural;
4. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile comerciale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
5. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
6. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile având destinatia de cabinete medicale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
7. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile de productie, agro-zootehnice si de depozitare situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
8. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative si birouri situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
9. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru camere in camine situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
10. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru spatii comune in indiviziune situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;

Prezentul studiu de piata a fost intocmit la cererea Camera Notarilor Publici la data intocmirii studiului de piata. Formatul in care sunt prezentate concluziile studiului de piata la cererea destinatarului este asemanator pe alocuri cu cel precedent pentru a nu crea confuzii.

Studiul de piata asupra proprietatilor anterior specificate sunt intocmite pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.

Prezentul studiu de piata nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.

Prezentul studiu de piata de evaluare,conține 16 pagini plus anexe 30 anexe/copii harti intravilan extravilan (si Anexa1- Anexa 11 + Corectii) si anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud si Sangeorz/ Bai- harti comune si pentru studiul pentru terenuri.

S-a efectuat o analiza generala si specifica a datelor ofertelor competitive si a cererii de pe piata locala. S-au analizat date generale care includ informatii privind fortele sociale, economice, legislative si ale mediului care afecteaza valoarea proprietatii precum si date specifice proprietati imobiliare comparabile, vândute sau inchiriate, precum si alte caracteristici ale pietei imobiliare locale.

Pentru a nu crea confuzii intre un raport de evaluare si un studiu de piata in cele ce urmeaza vom dezvolta in mare pasii care trebuie urmati pentru intocmirea unui raport de evaluare. In acest sens putem spune ca nu avem datele necesare intocmirii unui raport de evaluare in sensul standardelor ANEVAR.

Evaluarea proprietatii imobiliare se face in concordanta cu Standardele de evaluare IVS.

Baza evaluarii- in vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele de evaluare:

Standarde generale □ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general) □ SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii(IVS 101)□SEV 102- Implementare(IVS 102)□SEV 103- Raportarea evaluării(IVS 103); Acțiuni și alte instrumente financiare □ SEV 300- Evaluari pentru raportare financiara(IVS 300)□SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului□SEV 400 Verificarea evaluarilor □Standarde pentru active Bunuri imobile□

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) .• Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. STANDARDE DE EVALUARE – si Ghiduri de evaluare.

□ Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964;

□ Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr. 116/2010, editat de Corpul Expertilor Tehnici din România;

□ Normativul P135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR.85/N/20.01.1995, cuprinzând coeficientii de uzura a cladirilor si constructiilor speciale;

□ HG nr. 2139/2004, privind aprobarea clasificatiei si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;

Această scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime de tranzacționare pentru proprietatatile detaliate mai sus.

1.2.Rezumatul faptelor principale si al concluziilor.

Scopul acestei studiu de piata este estimarea **valorilor minime de tranzactionare** a proprietatilor prezentate mai sus la data intocmirii studiului de piata avand la baza informatii despre vanzari efectuate in perioada studiata.

Valorile de tranzactionare minime estimate sunt orientative si nu sunt in masura sa acopere intreaga plaja de caracteristici- corectii care stau la baza estimarii valorilor de piata pentru proprietatile rezidentiale- in concluzie este necesara intocmirea unui raport de evaluare atunci cand exista suspiciuni cu privire la valoarea estimata conform celor prezentate in aceasta lucrare.

- pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobiliarie este recomandat sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobiliarie poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliara este unica.

Scopul si utilizarea evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare ,,

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definitie uzuala a valorii de piata si explica criteriile generale, referitoare la aceasta definitie uzuala a valorii de piata si la aplicarea ei in evaluarea proprietatii, atunci când scopul si utilizarea propusa a evaluarii cer estimarea valorii de piata.

Conform standardului IVS 1 definitia valorii de piata este:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata,la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vânzator hotarât, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza,prudent si fara constrângere.,,

Standardul se aplica valorii de piata a proprietatii,aceasta fiind proprietatea imobiliara si elementele ei inrudite.

Destinația evaluării va fi pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Evaluatorul a estimat valorile minime de tranzactionare a proprietăților imobiliare mai sus amintite în baza ipotezelor și premiselor din raport și a celorlalte componente aferente pieței imobiliare ianuarie 2015- decembrie 2015 ipoteze și condiții limitative enunțate la capitolul 2.1.

1.3.Certificarea.Semnatura.

Prin prezenta,in limita cunostintelor si informatiilor detinute,certificam ca:

- ⇒ afirmatiile prezentate si sustinute in acest studiu de piata sunt adevarate si corecte;
- ⇒ analizele,opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele,opiniile si concluziile noastre personale,fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ⇒ suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu de piata nu are nici o legatura cu declararea in studiu de piata a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- ⇒ evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- ⇒ nici o persoana,cu exceptia celor specificate in studiu, nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea studiului.

Evaluator proprietati imobiliare,membru titular ANEVAR
SC Grand Cora Agentie Imobiliara.

2.PREMISELE INTOCMIRII ACESTUI STUDIU

2.1.Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza studiului de piata stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Proprietatile sunt considerate libere de sarcini.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului studiu de piata sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora.
- ⇒ Estimarea valorilor de piata minime nu poate sa acopere toata plaja de proprietati imobiliare- cu caracteristici specifice .
- ⇒ Nu sunt facute- nu se tine cont- de nici un fel de investigatii referitoare la activitatile trecute si prezente, atât pe proprietatile evaluate cât si de influentele pe care proprietatile vecine le-ar putea avea.
- ⇒ Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ⇒ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile,licentele,certificatele de ocupare,aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale,regionale sau nationale pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii..
- ⇒ Opinia asupra valorii minime a terenului s-a facut in ipoteza in care terenul este considerat ca fiind liber.
- ⇒ Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- ⇒ Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil.
- ⇒ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, insa nu asiguram garantii pentru acuratete.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ⇒ Nu exista, la data evaluarii alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta .
- ⇒ Proprietatile supuse studiului se considera fara ipoteci sau datorii.
- ⇒ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- ⇒ Proprietatile este considerata ca fiind libere de sarcini.
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatilor, ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatile sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- ⇒ Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminat, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- ⇒ Daca ulterior se va stabili ca exista contaminari pe proprietatile analizate sau pe orice alt teren vecin, sau ca mijloacele care au fost puse in functiune sar putea contamina aceasta, ar putea diminua valoarea din raport.
- ⇒ Studiul de piata asupra proprietatilor anterior specificate sunt intocmite pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.
- ⇒ Prezentul studiu de piata nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.

Conditii limitative:

- ⇒ Valoarea estimata in valuta - lei este valabila atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară).
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în studiu de piață. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- ⇒ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se realizează în funcție de prevederile din studiu de piață. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- ⇒ Orice estimări ale valorii continuate în studiu de piață se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu de piață nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- ⇒ Nici una din părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ⇒ Informațiile din acest studiu de piață nu pot fi utilizate de alte persoane fizice sau juridice decât solicitantul sau beneficiarul lucrării și numai pentru scopul enunțat.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea studiului de piață. Instrucțiunile evaluării.

Obiectul studiului de piață îl constituie:

1. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime a apartamentelor în blocuri de locuit, case de locuit și vile din municipiul Bistrita și orașele: Beclean, Nasaud și Singeorz - Bai;
2. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru apartamente și case individuate din mediul rural;
3. Estimarea valorilor de piață minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la locuințe în orașele: Bistrita, Beclean, Nasaud și în mediul rural;
4. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la spațiile comerciale situate pe raza județului Bistrita - Nasaud;
5. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la spațiile administrative situate pe raza județului Bistrita-Nasaud;
6. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la spațiile având destinația de cabinete medicale situate pe raza județului Bistrita - Nasaud;
7. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la spațiile de producție, agro-zootehnice și de depozitare situate pe raza județului Bistrita-Nasaud;
8. Estimarea valorilor minime de tranzacționare minime pentru 1,0 mp suprafața utilă la spațiile administrative și birouri situate pe raza județului Bistrita - Nasaud;

9. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru camere in camine situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
10. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru spatii comune in indiviziune situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;

Prezentul studiu de piata se adreseaza birourilor notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.

Având in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator,evaluatorul nu-si asuma raspunderea decât fata de client si destinatari fiind excluse alte persoane si alte circumstante.

2.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate in cazul unui raport de evaluare.

Scopul si utilizarea evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare „

Scopul studiului de piata reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare"

Conform standardului IVS 1 definitia valorii de piata este:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata,la data evaluarii,intre un cumparator decis si un vânzator hotarât,intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv,dupa o activitate de marketing corespunzatoare,in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza,prudent si fara constrângere,,

2.4.Riscul evaluarii.

La elaborarea lucrarii nu au fost luati in considerare toti factorii care influenteaza valoarea de piata a imobilelor neputand cuprinde varietatea existenta de proprietati imobiliare. Se constata o piata relativ inactiva, oferta zonala este crescuta cererea in scadere, datorita factorilor macroeconomici si altori factori detailati in capitolul piata imobiliara, motiv pentru care pentru proprietati imobiliare care nu se incadreaza in limitele expuse in anexe, proprietati atipice este necesar intocmirea unui raport de evaluare.

2.5.Sursele de informatii utilizate.

Informatii culese de evaluator, de la vânzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Bistrita, de la evaluatori locali, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Evaluatorul incearca sa se asigure ca toate sursele de informare consultate sunt credibile si adecvate procesului de evaluare.In multe situatii, verificarea completa a unor surse de informatii secundare sau tertiare nu intra in atributiile evaluatorului.

2.6.Clauza de nepublicare.

Prezentul studiu de piata contine date si informatii care sunt confidentiale si nu este permisa publicarea integrala sau partiala a acestuia,sau a oricarei referinte sau valori incluse in studiu de piata,sau a numelui si afilierii profesionale a evaluatorului,si nu pot fi transmise unor terti decât cu acordul scris al evaluatorului si al clientului.

In procesul de estimare a valorii de piata a unei proprietati imobiliare se parcurg urmatoarele etape:

Identificarea proprietatii,descrierea juridica. Obiectul evaluarii ; Date despre zona,oras,vecinatati si amplasare.Informatii despre amplasament.Cracteristicile fizice ale amplasamentului;Vecinatati; Descrierea amenajarilor si constructiilor; Descrierea proprietatii imobiliare supusa evaluarii; Alcatuirea constructiva;Structura de

rezistenta Infrastructura; Suprastructura; Finisaje:La exterior;La interior; Instalatii functionale; Starea tehnica;Zonarea;Date privind impozitele si taxele;Istoric incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente;

Ele sunt specifice fiecarei proprietati imobiliare- proprietatea imobilara este unica. Estimarea valorii unei proprietati imobiliare trebuie sa tina seama de toti factorii care influenteaza valoarea proprietatii.

In cele ce urmeaza va prezentam pe scurt pasii care trebuie parcursi si de ce trebuie satinem cont in evaluarea, estimarea valorii unei proprietati imobiliare- pentru o misiune de evaluare incredintata si o proprietate identificata in clar- CF, documentatie cadastrala.

2.6.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Municipiul Bistrita este un oras bine dezvoltat din punct de vedere economic si se preconizeaza ca dezvoltarea sa va continua si anii care urmeaza.Rata somajului este la nivelul celei nationale si a scazut in ultimii ani.In oras se regasesc toate ramurile: industrie, servicii, comert.

Cererea pentru proprietati rezidentiale (case cu teren) este in scadere, prezentând insa anume particularitati. Zonele cautate sunt in general zone linistite, retrase, cu acces facil si cu utilitati complete. In ultimii ani au inceput sa se manifeste tot mai des cereri pentru zone periferice, unde acum se dezvolta cartiere de vile.

2.6.1.DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE.

Guvernele pot interveni in cadrul economic,juridic si institutional care stau la baza pietei imobiliare astfel încât impiedica functionarea ei eficienta.Efectele pe termen lung ale unei astfel de interferente pot fi o alocare necorespunzatoare a resurselor sau un dezechilibru si distorsiuni e piata imobiliara.Pe de alta parte,lipsa de intelegere din partea guvernului sau absentia unui sprijin pot impiedica functionarea eficienta a pietei imobiliare.

Piata este definita ca: mediul in care bunurile,mărfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumpărători si vânzători prin mecanismul pretului.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.Fiecare:numarul de vânzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic,proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare,ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la schimbarea veniturilor,schimbarea nivelului salariilor,numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit,volumul creditului care poate fi dobândit,marimea avansului de plata,dobânzile,etc...In general,proprietatile imobiliare nu se compara cu banii jos,iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente,piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru,dar acest punct este teoretic si rareori atins,existând intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc,fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si un echilibru.Cumparatorii si vânzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vânzare -cumparare nu au loc in mod frecvent.De multe ori,informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.Sunt putin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.Sunt importante motivatiile,interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

2.6.2.PIATA TERENURILOR

De-a lungul anilor, pretul de vinzare al terenurilor au crescut in functie de scopul de achizitie(tipul de cladire ce urmeaza sa fie construit,locatie si parametrii specifici,amplasament si grad de echipare cu utilitati).

In timp ce terenurile din zonele centrale ale Bistritei -sunt valorificate la maximum in dezvoltarea cladirilor de birouri având un pret unitar foarte mare,fiind dezvoltate cu o eficienta maxima pe verticala,zonele din afara Bistritei- au fost utilizate pentru dezvoltari in segmentul rezidential de lux, pentru complexe cu unitati oferite fie spre vânzare, fie spre inchiriere.

In momentul actual in Bistrita, oferta de terenuri este redusa, mai ales in zonele ultracentrale. In celelalte zone ale orasului cât si la periferie preturile terenurilor au scazut.

2.6.3.Analiza pietei imobiliare(studiu de vandabilitate).

In functie de nevoile,dorintele,motivatii,localizarea,tipul si vârsta participantilor la piata pe de o parte si tipul,amplasarea,design si restrictii privind proprietatile,pe de alta parte,s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare(rezidentiale,comerciale,industriale,agricole,speciale).Acestea,la rândul lor,pot fi impartite in piete mai mici,specializate,,numite subpiete,acestea fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

2.6.4.Oferta competitiva.

Pe piata imobiliara,oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare 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. Piata rezidentiala a fost cel mai afectat segment si in 2016 datorita actiunii mai multor factori ce au rezultat in scaderea cererii si diminuarea numarului de unitati locative finalizate.

Contractia acestui segment a fost cauzata de diminuarea puterii de cumparare indusa de scaderea salariilor, rata in crestere a somajului si devalorizarea monedei nationale. Devalorizarea monedei nationale a diminuat sau chiar a anulat scaderea preturilor de vanzare pentru spatiile locative cotate in Euro, in timp ce cresterea costurilor de finantare a afectat, in prima faza, cumparatorii finali si apoi, ca efect indus, dezvoltatorii. In consecinta, dezvoltatorii nu au mai initiat proiecte rezidentiale ample sau au diminuat semnificativ ritmul lucrarilor de constructie datorita vanzarilor scazute si a sistarii finantarii, cauzata de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor. Mai multe proiecte au fost oprite. Oferta pe segmentul locuintelor noi a fost sustinuta de dezvoltatori

2.6.5.Cererea.

Cererea constituie numarul potentialilor cumparatori sau chiria si, care cauta drepturi de proprietate asupra anumitor proprietati, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp, in situatia in care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor ramân constante.

In evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordările prin cost, comparatii ale vânzării și capitalizarea veniturilor și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia indicațiile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări sunt bazate pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare.

Informatii privind cererea si oferta, caracteristice celei mai probabile pietei pentru proprietate, sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate in constructie, care vor majora oferta concurențială. Pietele sunt analizate pentru a determina tendințele pietei, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață.

Functionarea principiului economic al cererii și ofertei reflecta interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii. Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitatea sa și de solicitarea sa. Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitată de raritatea sa și de puterea efectivă de cumparare a potențialilor consumatori. Cererea pentru un bun sau serviciu este, de asemenea, creată de utilitatea sa, influențată de raritatea și de solicitarea sa și limitată de puterea de cumparare.

Principiul cererii și ofertei menționează ca pretul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea. Cererea constituie numarul potentialilor cumparatori sau chiria si, care cauta drepturi de proprietate asupra anumitor proprietati, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp, in situatia in care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor ramân constante. Informatii

privind cererea si oferta,caracteristicile celei mai probabile pietei pentru proprietate,sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatile evaluate pentru segmentul de piata,precum si unui inventar al proprietatilor existente care pot fi adaptate si al noilor proprietati aflate in constructie,care vor majora oferta concurentiala.Pietele sunt analizate pentru a determina tendintele pietei,relatiile intre cerere si oferta,ratele de absorbtie si alte informatii specifice de piata.Pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea pentru produs/serviciu.

2.6.6.Echilibrul pietei.Previziuni.

In cazul in care nu exista conditii normale de piata sau când dezechilibrul raportului oferta-cerere determina preturi de piata care nu au legatura cu definitia valorii de piata,evaluatorul se confrunta cu o problema dificila de evaluare.Misiunea evaluarii solicita un grad inalt de profesionalism,vigilenta,experienta si rationament profesional din partea evaluatorului,in conditiile penuriei informatiilor de piata.Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privita in contextul politicilor de promovare care minimalizeaza dezechilibrul de pe piata proprietatilor si in contextul restructurarii si consolidarii pietelor de proprietati si a sistemelor financiare din cadrul pietelor in dezvoltare.Proprietatile evaluate trebuie analizate din perspectiva tuturor factorilor interni si externi cu efect asupra performantelor de exploatare ale acestora

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata,ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor,datorita instabilitatii economice,activitatea imobiliara raspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

In zonele centrale si ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai putine preturile tind sa creasca usor ,aceasta datorita deficitului de spatii necesare dezvoltarii imobiliare.

Astfel, anticipăm o mentinere a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2017.

Nu este posibila o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există si se pare ca anul 2017 va fi un an de stagnare sau scaderi pe toate planurile dublata de lipsa de concretizare în accesarea fondurilor europene. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduc la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizeaza o tendința interesanta a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidențiat in ultima perioada de timp, in ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare in momentele anterioare semnarii precontractelor. Din informatiile de piata culese reiesea ca acesta a crescut, ca interval, de la 10-12 % la 15 20 % toate acestea in functie de tipul proprietatii imobiliare localizarea ei si alte caracteristici specifice fiecarei proprietati imobiliare.

CONCLUZII

- Tendinta pe care se situeaza valoarea imobilelor este una de stagnare, fiind influentata de dezvoltarea zonei si de potentialul ei constructiv-urbanistic- tendintele pietei ;

3.ANALIZA DATELOR CONCLUZIILE.

Traditional,analiza celei mai bune utilizari a fost asociata cu analiza reziduala a terenului ce este cuprinsa economia clasica.In aceasta analiza,valoarea este data de venitul ce ramane dupa ce a fost amortizata constructia.

In timp ce cladirile se pot schimba,nu acelasi lucru se poate spune despre caracteristicile esentiale ale amplasamentului.Prin urmare,valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.

3.1.Situatii speciale

Ipotezele analizei cele mai bune utilizari sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare.In identificarea celor mai bune utilizari,sunt totusi necesare consideratii speciale in cazurile utilizarilor singulare,interimare,neconforme legal,utilizari ce nu sunt cele mai bune,utilizari multiple,cu destinatie speciala,speculative si teren liber in exces.

3.2.Utilizari singulare

Cele mai bune utilizari sunt,in general,conforme sau similare cu utilizarile din vecinatatea inconjuratoare.De exemplu :o casa de locuit nu este adecvata in apropierea unei mari fabrici.

Totusi,cea mai buna utilizare poate fi neobisnuita sau chiar unica.De exemplu : o cladire mare de birouri este ceruta de piata,dar este suficienta una singura pentru localitatea respectiva.

3.3.Utilizarile interimare

In multe cazuri,cea mai buna utilizare poate sa se schimbe in viitorul previzibil.In asemenea situatii,dezvoltarea imediata a proprietatii sau conversia ei pentru o cea mai buna utilizare in viitor este,de obicei,nefzabila financiar in prezent.

Deci utilizarea interimara este cea mai buna utilizare dar care s-ar putea schimba in timp relativ scurt.Ferme,parcaje,cladiri vechi sau constructii provizorii,represents utilizari interimare.

Multe din constructiile demodate nu indeplinesc criteriile de cea mai buna utilizare,dar ele totusi genereaza valoare peste valoarea terenului considerat liber.De fapt,piata recunoaste ca in timpul tranzitiei către o noua utilizare,vechile constructii pot face o proprietate mai valoroasa decât terenul liber.

Când se face comparatia cu alte proprietati,trebuie luate in considerare diferentele intre utilizarile interimare chiar daca cele mai bune utilizari in viitor sunt identice.

Daca pentru doua utilizari actuale,costurile de demolare sunt diferite,acest lucru trebuie luat in considerare si trebuie facuta o corectie.

3.4.Utilizari neconforme legal.

O utilizare neconforma legal este o utilizare ce a fost stabilita si mentinuta legal,dar nu mai este conforma cu noile reglementari legale ale zonei in care este amplasata.De obicei,aceste noi reglementari permit existenta in continuare a vechilor utilizari,dar interzic extinderea sau modificarile importante care sa continue utilizarea neconforma.Când o utilizare neconforma inceteaza,de obicei ea nu mai poate fi reluata.

Uneori o utilizare mai mare decât o utilizare conforma.Deci pentru a estima valoarea unei proprietati cu utilizare neconforma legal,prin comparatie cu proprietati competitive similare,trebuie sa se efectueze acele corectii care reflecta utilizarea mai intensa dar neconforma legal.De obicei,orice surplus ce rezulta dintr-o utilizare neconforma legal este legat direct de constructia existenta si prin urmare venitul suplimentar ar trebui capitalizat pe durata de viata economica constructiei.

3.5.Utilizari care nu sunt cele mai bune.

Multe constructii existente nu reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare cu toate ca,in general,cea mai buna utilizare este in aceeasi categorie cu utilizarea existenta(locuinta,bloc de apartamente,cladire administrativa).Prin urmare,in aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza conditiilor externe.

3.6.Utilizari multiple.

Deseori cea mai buna utilizare pentru un lot de teren implica mai multe tipuri de utilizari.De exemplu : pe un teren s-ar putea construi in fata(la strada),un complex comercial cu case in spate sau blocuri in jurul unui teren de golf si case pe terenul ramas.Dacă terenul este in zona industrială,atunci in fata se vor amplasa magazine si in spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluatorul va estima contributia la valoare a fiecărei utilizari,dar trebuie sa se asigure ca suma contributia la valoare a fiecărei utilizari,dar trebuie sa se asigure ca suma valorilor utilizarilor separate nu depaseste valoarea totala a proprietatii.

3.7.Utilizari speciale.

Deoarece proprietatile cu destinatie speciala sunt adecvate numai pentru o singura utilizare sau pentru un numar foarte limitat de utilizari,evaluatorul va întâmpina dificultati in specificarea celei mai bune utilizari.De fapt,cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii actuale daca se dovedeste viabila.

Daca utilizarea curenta este depreciata fizic sau functional si alte utilizari alternative nu sunt fezabile,atunci cea mai buna utilizare este demolarea si casarea constructiei.

Uneori aceste proprietati se analizeaza pe baza a doua utilizari :

continuarea utilizarii speciale existente;

conversia la o utilizare alternativa.

3.8.Utilizari speculative.

Terenul pastrat pentru vânzare ulterioara poate fi considerat ca o investitie speculativa.Cumparatorul sau proprietarul poate crede ca valoarea terenului va creste,dar exista un risc considerabil ca nu va aparea cresterea asteptata cât speculatorul detine terenul.Cu toate acestea,valoarea actuala este o functie de cea mai buna utilizare a sa in viitor si deci evaluatorul trebuie sa ia in discutie cea mai bunautilizare potentiala in viitor.

3.9.Teren in exces.

Unele loturi de teren sunt prea mari pentru principala lor cea mai buna utilizare.Unele proprietati construite au terenuri in exces care nu sunt necesare constructiilor existente.In unele cazuri,cea mai buna utilizare a terenului in exces este sa ramana liber.In alte situatii,poate fi o extindere in viitor a constructiilor existente sau dezvoltari viitoare ca o entitate separata.Terenul de parcare,sau terenul de joaca nu este teren in exces.

4.CMBU.

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clare pe pietele imobiliare.Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul „cea mai buna utilizare„.

Când scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata,analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Prin urmare,cea mai bunautilizare„este un concept fundamental de piata imobiliara.

Definitie

Cea mai buna utilizare este definita astfel :

„Utilizarea rezonabila,probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila,fundamentata adecvat,fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

Scopul analizei celei mai bune utilizari

Evaluatorul trebuie sa faca deosebirea intre analiza considerând terenul liber si analiza considerând terenul construit si raportul de evaluare trebuie sa identifice,explice si justifice cu claritate scopul si concluziile aferente fiecarei utilizari.

Criteriile analizei celei mai bune utilizari.

Cea mai buna utilizare a proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie permisa legal,posibila fizic,fezabila financiar si maximum productiva.Posibilitatea fizica si legalitatea trebuie considerate mai întâi.

1.Permisa legal.

In toate cazurile,trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege:

- Reglementarile privind zonarea-
- Restrictiile de construire-
- Normativele de constructii- pot avea influente asupra fezabilitatii utilizarii,daca nu o scot in afara legii.
- Restrictiile privind constructiile din partimoniul si siturile istorice-
- Impactul asupra mediului- pot avea influente asupra fezabilitatii utilizarii,daca nu o scot in afara legii
- Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in

contractul de inchiriere-

- Daca nu exista restrictii cu caracter privat,atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determina alternativele avute in vedere pentru cea mai buna utilizare.
- Normativele de constructii si conditiile de impact asupra mediului pot avea influente asupra fezabilitatii utilizarii,daca nu o scot in afara legii.

2.Posibila fizic.

Urmatoarele caracteristici care afecteaza utilizările unei anumite proprietati imobiliare.

- Dimensiunile
- Forma,
- Suprafata
- Structura geologica a terenului poate impiedica (sau face foarte scumpa) anumite utilizari ale proprietatii,cum ar fi : cladiri cu regim mare de inaltime,subsoluri multiple,etc.
- Accesibilitatea unui lot de teren
- Riscul unor dezastre naturale (cutremure,inundatii)
- Unele loturi de teren pot atinge cea mai buna utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu.In acest caz,evaluatorul va analiza si fezabilitatea ansamblului.

3.Fezabila financiar.

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic,sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare,obligatiile financiare si amortizarea capitalului.Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiara,evaluatorul va prognoza veniturile generale de proprietate,din care se va scadea cheltuielile de expolatate (inclusiv impozitul pe profit),rezultand profitul net.Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca acesta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata,atunci utilizarea este fezabila.

4.Maximum productiva

Dintre utilizarile fezabile financiar,cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului,in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

Valoarea reziduala a terenului poate fi gasita estimând valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul materialelor,manoperei,regiei si al capitalului,necesare realizarii constructiei.Valoarea terenului poate fi estimata si prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul ramas dupa scaderea cheltuielilor de exploatare si a recuperarilor capitalului investit in constructiile alocate in proportiile determinate pe piata imobiliara.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.

4.3.Evaluarea terenului.

Anticiparea,schimbarea, cererea si oferta,substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.

Concepte si principii de evaluare

Anticiparea,schimbarea,cererea si oferta,substantiala si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.Astfel,daca cumparatorii anticipeaza ca anumita zona va fi o cerere de spatii de birouri in urmatorii 5 ani,ei ar putea fi sa cumpere terenuri pentru constructie.

Pretul terenului reflecta relatia dintre cerere si oferta care oscileaza in jurul echilibrului,desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.Astfel,daca un anumit tip de proprietate imobiliara este foarte rar întâlnit intr-o anumita zona,presiunea concurentei extrem de puternice poate duce la cresterea valorii dincolo de nivelul dat

de profitabilitatea. In orice caz, valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili echilibrul intre chirie, pret si valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata.

Principiul substitutiei care spune ca un cumparator nu va plati mai mult decât pentru un alt teren similar, indica faptul ca pentru amplasamentele similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unui complex economic in care terenul are rol esential.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si imbunatatirile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua in considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la, topografia, localizarea, orientarea fatade vant, soare sau vedere.

Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea si drenajul.

Existenta unor utilitati, cum ar fi: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon, influenteaza utilizarea si posibilitatile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un anumit scop.

Imbunatatirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legatura la apa, gaze, electricitate si telefon.

Imbunatatirile externe lotului pot fi strazile, rampele, trotuarele, canalizare si linii de utilitati ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari si prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber si disponibil.

Se spune că terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare si aceasta contributie se estimeaza scazand valoarea terenului din valoarea totala a proprietatii imobiliare. In cazul in care constructiile nu adauga valoare se impune demolarea lor.

In anumite cazuri, evaluarea unei proprietati imobiliare poate cere ca amplasamentul sa nu fie considerat pentru cea mai buna utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existenta.

Tehnicile de evaluare a terenului

Se utilizeaza sase tehnici: *compararea directa, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei funciare*. Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe ; tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului, iar parcelarea combina cele trei metode.

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE- evaluarea prin comparatii de piata, randament CIN-in functie de CMBU a constructiilor respectiv terenului.

Deprecieri.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de reconstructie.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si care opereaza aceasta metoda sunt:

1. **Uzura fizica**- este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente- **Uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decât cresterea de valoare rezultata) si **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) si cuprinde uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta si uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga.

2. **Neadekvare functionala**- este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de veder a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte- neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)

3. **Depreciere economica**-(din cauze externe)- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii,utilizarea proprietatii, amplasarea in zona,urbanismul,finantarea etc...

Alegerea valorii finale se bazeaza pe faptul ca, in concordanta cu scopul evaluarii,datele de piata sunt cele mai concludente.Piata este o piata a vânzarii si nu a inchirierii.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea minima de tranzactionare sunt:

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele,conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul studiu de piata;
- nu se modifica semnificativ.Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

5. CONCLUZII-OPINIA EVALUATORULUI

- Studiul de piata a fondului imobiliar de natura cladiri si constructii de pe raza Judetului Bistrita — Nasaud, este prezentata in anexele insotitoare astfel:
- Anexa nr.1 - cuprinde valorile de tranzactionare minime propuse la apartamente, case individuale, vile din municipiul Bistrita;
- Anexa nr.2 - cuprinde valorile de tranzactionare minime propuse la apartamente, case individuale, din orasul Beclean;
- Anexa nr.3 - cuprinde valorile de tranzactionare minime propuse la apartamente, case individuale, din orasele Nasaud si Singeorz - Bai;
- Anexa nr.4 - cuprinde valorile de tranzactionare minime propuse la apartamente, case individuale, din mediul rural.
- Anexa nr.5 - cuprinde valorile de tranzactionare minime medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la apartamente si case individuale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si mediu rural.
- Anexa nr.6 - cuprinde valorile de tranzactionare minime medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile comerciale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr.7 - cuprinde valorile de tranzactionare minime medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile administrative, birouri din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr.8 - cuprinde valorile de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile cu destinatia de cabinete medicale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr. 9 - cuprinde valorile de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatii: industriale, agrozootehnice si de depozitare din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr. 10 - cuprinde valorile de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila, la camerele in camine, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr.11 - cuprinde valorile de tranzactionare minime propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la spatii comune in indiviziune din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai.
- Anexa nr.12- cuprinde corectiile aplicate la valorile din anexele 1 - 10, pentru cazuri exceptie.

In anexele insotitoare, localitatile din mediul rural figureaza sub 3 grupe, in functie de nr. de locuitori si a gradului de dezvoltare economica, astfel:

GRUPA I — cuprinde urmatoarele resedinte de comuna: RODNA, PRUNDU BIRGAULUI, BISTRITA BIRGAULUI, LECHINTA, TEACA, TELCIU, ILVA MARE, REBRISOARA, ILVA MICA, MAIERU, PETRU RARES, DUMITRA, LIVEZILE, FELDRU.

GRUPA II-a - cuprinde urmatoarele resedinte de comuna: BRANISTE, BUDACUL DE JOS, BUDESTI, CAIANU MIC, CETATE, CHIOCHIS, CHIUZA, CICEU GIURGESTI, COSBUC, DUMITRITA, GALATII BISTRITEI, JOSENI BIRGAULUI, LESU, LUNCA ILVEI, MAGURA ILVEI, MATEI, MICESTII DE CIMPIE, MILAS, MONOR, NIMIGEA, NEGRILESTI, NUSENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, SANT, SIEU, SIEU ODORHEI, SIEU MAGHERUS, SIEUT, SILIVASU DE CIMPIE, SIMNIHAIU DE CIMPIE, SINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BIRGAULUI, TIRLISUIA, URIU, URMENIS, ZAGRA.

GRUPA III-a - cuprinde: comunele nou infiintate CICEU MIHAIESTI, RUNCU SALVEI, precum si satele si catunele din cuprinsul judetului Bistrita-Nasaud.

Prezentul studiu de piata de evaluare s-a intocmit in 30 exemplare si impreuna cu anexele consideram ca raspunde obiectivelor trasate de beneficiar.

6. Calificarea evaluatorului. Membru titular ANEVAR.



Expert evaluator
Muthi Adrian Gelu



7. ANEXE

Anexe: valori minime tranzactionare
Anexele 1 - 30;

4.5202

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

Unitate masura

Lei / Apartament

MUNICIPIUL BISTRITA

xx.12.2016

75

85

Tip	CONFORT- I-									
	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere			
	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat			
Suprafata utila	30-35 mp		48-56 mp		56-68 mp		> 70 mp			
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989		
Zona Piata Morii, Ecaterina T. V. Alecsandri (>75 mp 3 camere, > 85 mp 4 camere)					220,400 lei		268,952 lei			
Zona I	80,400 lei	91,900 lei	124,100 lei	150,000 lei	148,000 lei	178,800 lei	179,000 lei	216,300 lei		
Zona II(II A* si II B *)	78,800 lei	90,200 lei	121,500 lei	144,800 lei	144,900 lei	172,600 lei	175,300 lei	208,800 lei		
Zona III(Zona mediana)	77,100 lei	85,300 lei	118,900 lei	142,200 lei	141,800 lei	169,600 lei	171,500 lei	205,100 lei		
Cartier Unirea	- lei	52,500 lei	- lei	85,300 lei	- lei	104,800 lei	- lei	126,800 lei		
Cartier Viisoara	- lei	45,900 lei	- lei	75,000 lei	- lei	92,500 lei	- lei	111,900 lei		

Tip	CONFORT- II-									
	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere			
	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat			
Suprafata utila	22-30 mp		35-45 mp		45-58 mp		> 58 mp			
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989		
Zona I	62,050 lei	71,100 lei	93,480 lei	113,370 lei	121,520 lei	147,380 lei	156,600 lei	189,900 lei		
Zona II(II A* si II B *)	60,800 lei	69,800 lei	91,500 lei	109,400 lei	118,900 lei	142,200 lei	153,200 lei	183,200 lei		
Zona III(Zona mediana)	59,500 lei	65,900 lei	89,500 lei	107,400 lei	116,300 lei	139,600 lei	139,900 lei	179,900 lei		
Cartier Unirea	- lei	40,100 lei	- lei	63,600 lei	- lei	85,300 lei	- lei	109,900 lei		
Cartier Viisoara	- lei	34,900 lei	- lei	55,700 lei	- lei	75,000 lei	- lei	96,600 lei		

Nota- Observatii

Confort II sunt considerate - apartamente nedecomandate sau suprafete utile mai mici decat cele luate in calcul- la care se vor prezenta schite- RLV -ee.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize, teren si constructii .

Apartamentele situate in blocuri de locuit situate pe strazile : Lalelelor, Lacrimioarelor, Zambilelor, blocurile "O " -Decebal- , valorile de piata se vor considera cele stabilite pentru zona III-a a municipiului Bistrita, cu gradul de confort II.

Tip	CASE SI APARTAMENTE IN CASA									
	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere		5 sau mai multe camere	
	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat		Finisat	
Suprafata utila	aprox 40 mp		45-55 mp		55-65 mp		65-85 mp		120 mp	
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Suprafata mai mare de 120 mp	
Zona I	94,000 lei	143,600 lei	165,100 lei	158,500 lei	182,300 lei	170,700 lei	196,300 lei	346,500 lei	398,400 lei	530 euro/mp
Zona II	86,800 lei	137,000 lei	157,600 lei	146,900 lei	169,000 lei	159,800 lei	183,700 lei	287,600 lei	330,700 lei	434 euro/mp
Zona III	75,900 lei	130,500 lei	150,100 lei	135,000 lei	155,300 lei	148,800 lei	171,100 lei	229,300 lei	263,700 lei	346 euro/mp
Cartier Unirea si Viisoara	72,300 lei	124,000 lei	142,600 lei	129,100 lei	148,400 lei	143,300 lei	164,800 lei	223,000 lei	256,500 lei	337 euro/mp
Cartier Ghinda, Sigmir, Sarata	63,300 lei	39,200 lei	45,000 lei	47,000 lei	54,000 lei	55,200 lei	63,500 lei	82,100 lei	94,400 lei	124 euro/mp
Cartier Siatinita	54,200 lei	19,600 lei	22,500 lei	23,500 lei	27,000 lei	27,400 lei	31,500 lei	47,000 lei	54,000 lei	71 euro/mp

OBSERVATII-CORECTII

Pentru constructiile care au finisaje deosebite(atat cele vechi cat si cele noi)-parchet din lemn, tamplarie din lemn si geam termopan, incalzire realizata cu solutii deosebite- sau constructii cu finisaje inferioare- din pamant- chirpici- -pentru stabilirea taxelor notariale se va solicita un raport de evaluare - evaluator EPI.

Imobile vechi (edificat inainte de 1965) diminuare cuprinsa intre 30- 35 % . O categorie speciala sunt imobilele situate in centrul istoric- monumente istorice - la care se solicita evaluare intocmita evaluator autorizat.

"Apartament finisat" - finisaje medii- pardoseli din beton acoperite cu gresie in spatiile de circulatie, bai si bucatarie. Placaje cu faianta la bucatarie si baie. Obiecte sanitare din ceramica glazurata. Tamplarie interioara din lemn sau modulare noi- exteriora PVC si geam termopan. Centrala termica- calorifere din tabla, sau aluminiu. Zugraveli cu vopsele lavabile. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).****" Apartament nefinisat inainte de 1989"** : - pardoseli acoperite cu parchet - stare satisfacatoare/nesatisfacatoare- gresie usor degradata/degradata-in baie, bucatarie si spatiile de circulatie. Zugraveli in var sau calciu. Ferestre din lemn cu sticla simpla. Usi interioare din lemn usor degradat/degradat sau din PAL - vopsele cu vopsea in ulei. Centrala termica, calorifere din fonta. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).****"Apartament nefinisat dupa 1989"** - pereti tencuiti gletuiti zugravit cu vopsele lavabile- inchideri exterioare din PVC cu geam termopan, centrala termica si usa metalica la intrare. Apartamente practicnelocuibile- nefinalizate- fara gresie, faianta, parchet, corpuri ceramice la baie si bucatarie **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).****Corectii:** Pentru apartamentele nefinisate "inainte de 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse cu 20% - nivelul de finisare al apartamentelor se va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat inainte de 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.**Corectii:** Pentru apartamentele nefinisate "dupa 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse de 30% - nivelul de finisare al apartamentelor, se va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat dupa 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize .

Observatii-In situatiile in care un apartament nu se incadreaza dupa numarul de camere in nici una din grilele prezentate- criteriul de referinta este "suprafata" chiar daca nu corespund numarul de

camere. In varianta in care nu regaseste suprafata unui apartament in grilele prezentate- prin asimilare, se incadreaza in grila corespunzatoare suprafetei- indiferent daca este "Confort I" sau "Confort II".

Observatii-In situatiile in care oricare dintre proprietatile mentionate mai sus nu se incadreaza in nici una din grilele prezentate-este necesara intocmirea unui raport de evaluare de un evaluator autorizat.

Constructii cu grad de finalizare pana la 95%

**INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINTE DIN ORASUL
BISTRITA
REALIZATE DUPA PROIECTE ELABORATE ÎN
PERIOADA 1950-1990**



		Observatii
	I	I
Str.	1 DECEMBRIE	I B
Str.	1 MAI	II A
Str.	ANDREI MURESANU	II A
Str.	ARTARILOR	II A
Str.	AVRAM IANCU	II A
Str.	AXENTE SEVER	II A
Str.	BÂRGAULUI	II A
Str.	BASMULUI	II A
Str.	BRÂNDUSEI	II A
Str.	CALEA MOLDOVEI	II A
Str.	CALIMANI	II A
Str.	CARPATI	II A
Str.	CASTANULUI	II A
Str.	CENTRUL ISTORIC	I
Str.	CERBULUI	II A
Str.	CLOPOTELOR	II A
Str.	COLIBITEI	II A
Str.	CONSTANTIN ROMAN VIVU	II A
Str.	CRINILOR	I
Str.	CUZA VODA	II A
Str.	DECEBAL	I
Str.	DOGARILOR	I
Str.	DOGARILOR	I
Str.	DUMBRAVEI	II A
Str.	ECATERINA TEODOROIU	I
Str.	EMILGÂRLEANU	II A
Str.	FAGULUI	II A
Str.	FÂNTÂNELE	II A
Str.	FLORILOR	II A
Str.	Garii	II A
Str.	GAROAFEI	II A
Str.	GENERAL GRIGORE BALAN	II A
Str.	GHEORGHE POP DEBASESTI	II A
Str.	GHEORGHE SINCAI	I
Str.	GHIOCELULUI	I
Str.	GRANICERILOR	III
Str.	GREUCEANU	II A
Str.	GRIGORESCU	II A
Str.	HENIU	II A
Str.	IASOMIEI	II A
Str.	ÎMPARATUL TRAIAN	II A
Str.	INDEPENDENTEI	II A
Str.	INEU	II A
Str.	ÎNFRATIRII	II A
Str.	INTRAREA CIRESULUI	II A
Str.	IOAN SLAVICI	II A
Str.	ION MINULESCU	I
Str.	IOSIF VULCAN	II A
Str.	ISPIRESCU	I
Str.	KOGALNICEANU	I
Str.	LACRAMIOARELOR	I
Str.	LALELELOR	I
Str.	LOCOTENENT CALIN	I
Str.	MARGARETELOR	I
Str.	MERILOR	I
Str.	MESTEACANULUI	II A
Str.	MIHAI EMINESCU	I
Str.	MUNCELULUI	II A
Str.	NASAUDULUI	II A
Str.	OCTAVIAN GOGA	II A
Str.	ODOBESCU	I
Str.	PANAIT CERNA	II A
Str.	PANDURILOR	II A
Str.	PĂRĂIASULUI	I
Str.	PÂRCALABULUI	II A
Str.	PESCARILOR	II A
Str.	PETRE ISPIRESCU	I

Str.	PETRU MAIOR	II A
Str.	PETRU RARES	I
Str.	PIATA MORII	
Str.	PIETROSUL	II A
Str.	PIETROSUL	II A
Str.	PLAIESULUI	II A
Str.	PLOPILOR	I
Str.	PRIVIGHETORILOR	II A
Str.	RODNEI	II A
Str.	ROMANA	II A
Str.	ROTUNDA	II A
Str.	SALCILOR	II A
Str.	SERGEANT MAJOR OCTAVIAN POPA	II A
Str.	SOIMILOR	II A
Str.	SOLOMON HALITA	II A
Str.	SOMESULUI	II A
Str.	SPATARULUI	II A
Str.	STEFAN CEL MARE	II A
Str.	STEFAN OCTAVIAN IOSIF	II A
Str.	SUCEVEI	II A
Str.	TIBLESULUI	I
Str.	TIHUTA	II A
Str.	TINERETULUI	II A
Str.	TOPORASULUI	II A
Str.	TRANDAFIRILOR	II A
Str.	TUDOR VLADIMIRESCU	II A
Str.	TURTURELELOR	II A
Str.	URSULUI	I
Str.	VASILE ALECSANDRI	
Str.	VASILE LUPU	II A
Str.	VIOLETELOR	II A
Str.	VISINULUI	II A
Str.	VOINICULUI	I
Str.	ZEFIRULUI	II B
Str.	ZORELELOR	II A



4.5202

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

Unitate masura

Lei / Apartament

ORASUL BECLEAN

xx.12.2016

Tip	CONFORT-			
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
	Finisat	Finisat	Finisat	Finisat
Suprafata utila	22-30 mp	35-45 mp	45-58 mp	> 58 mp
Data PIF	Inainte de 1989	Inainte de 1989	Inainte de 1989	Inainte de 1989
Beclean Zona I	46,800 lei	71,700 lei	89,700 lei	120,500 lei

Nota- Observatii

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize, teren si constructii .

Tip	CASE SI APARTAMENTE IN CASA								
Numar camere	1 Camera	2 Camere		3 Camere		4 Camere		5 sau mai multe camere	
Suprafata utila	40 mp	45-55mp		55-65 mp		65-85 mp		120 mp	
		Finisat		Finisat		Finisat		Finisat	
		Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona	54,200 lei	70,200 lei	80,600 lei	98,200 lei	99,800 lei	117,000 lei	132,600 lei	199,600 lei	218,300 lei
Zona Cartier Podirei		63,158 lei	72,515 lei	88,422 lei	89,825 lei	105,264 lei	119,299 lei	179,651 lei	196,493 lei

OBSERVATII-CORECTII

Pentru constructiile care au finisaje deosebite(atat cele vechi cat si cele noi)-parchet din lemn, tamplarie din lemn si geam termopan, incalzire realizata cu solutii deosebite- sau constructii cu finisaje inferioare- din pamant- chirpici- -pentru stabilirea taxelor notariale se va solicita un raport de evaluare - evaluator EPI.

Imobile vechi (edificat inainte de 1965) diminuare cuprinsa intre 30- 35 %. O categorie speciala sunt imobilele situate in centrul istoric- monumente istorice - la care se solicita evaluare intocmita evaluator autorizat.

"Apartament finisat" - finisaje medii- pardoseli din beton acoperite cu gresie in spatiile de circulatie, bai si bucatarie. Placaje cu faianta la bucatarie si baie. Obiecte sanitare din ceramica glazurata. Tamplarie interioara din lemn sau modulare noi- exteriora PVC si geam termopan. Centrala termica- calorifere din tabla, sau aluminiu. Zugraveli cu vopsele lavabile. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).**

" Apartament nefinisat inainte de 1989" : - pardoseli acoperite cu parchet - stare satisfacatoare/nesatisfacatoare- gresie usor degradata/degradata-in baie, bucatarie si spatiile de circulatie. Zugraveli in var sau calciu. Ferestre din lemn cu sticla simpla. Usi interioare din lemn usor degradat/degradat sau din PAL - vopsite cu vopsea in ulei. Centrala termica, calorifere din fonta. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).**

"Apartament nefinisat dupa 1989" - pereti tencuiti gletuiti zugravit cu vopsele lavabile- inchideri exterioare din PVC cu geam termopan, centrala termica si usa metalica la intrare. Apartamente practic nelocuibile- nefinalizate- fara gresie, faianta, parchet, corpuri ceramice la baie si bucatarie. **(Aplicabil la case si apartamente la case).**

Corectii: Pentru apartamentele nefinisate "inainte de 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse cu 20% - nivelul de finisare al apartamentelor, se va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat inainte de 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.

Corectii: Pentru apartamentele nefinisate "dupa 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse de 30% - nivelul de finisare al apartamentelor, se va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat dupa 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize .

Observatii -In situatiile in care un apartament nu se incadreaza dupa numarul de camere in nici una din grilele prezentate- criteriul de referinta este "suprafata" chiar daca nu corespund numarul de camere. In varianta in care nu regaseste suprafata unui apartament in grilele prezentate- prin asimilare, se incadreaza in grila corespunzatoare suprafetei.

Observatii -In situatiile in care oricare dintre proprietatile mentionate mai sus nu se incadreaza in nici una din grilele prezentate-este necesara intocmirea unui raport de evaluare de un evaluator autorizat.

4.5202

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURIUnitate masura
Unitate masura
Unitate masuraLei / Apartament
Lei / mp
Euro / mp**ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI**

xx.12.2016

Tip	CONFORT-							
	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere	
Numar camere	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat	
Suprafata utila	22-30 mp		35-45 mp		45-58 mp		> 58 mp	
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989
Nasaud Sangeorz-Bai Zona	21,100 lei	36,600 lei	35,300 lei	54,200 lei	46,800 lei	67,800 lei	67,600 lei	88,100 lei

Nota- Observatii

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize, teren si constructii .

Tip	CASE SI APARTAMENTE IN CASA								
	1 Camera	2 Camere		3 Camere		4 Camere		5 sau mai multe camere	
Suprafata utila	40 mp	45-55mp		55-65 mp		65-85 mp		120 mp	
	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat		
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	
Zona I	65,100 lei	79,100 lei	83,600 lei	83,500 lei	94,900 lei	91,900 lei	111,900 lei	137,800 lei	168,200 lei
Zona II	57,900 lei	71,200 lei	75,300 lei	75,200 lei	85,400 lei	82,700 lei	100,700 lei	124,000 lei	151,300 lei

Pentru constructiile care au finisaje deosebite(atat cele vechi cat si cele noi)-parchet din lemn, tamplarie din lemn si geam termopan, incalzire realizata cu solutii deosebite- sau constructii cu finisaje inferioare- din pamant- chirpici- -pentru stabilirea taxelor notariale se va solicita un raport de evaluare - evaluator EPI.

Imobile vechi (edificat inainte de 1965) diminuare cuprinsa intre 30- 35 %. O categorie speciala sunt imobilele situate in centrul istoric- monumente istorice - la care se solicita evaluare intocmita evaluator autorizat.

"Apartament finisat"- finisaje medii- pardoseli din beton acoperite cu gresie in spatiile de circulatie, bai si bucatarie. Placaje cu faianta la bucatarie si baie. Obiecte sanitare din ceramica glazurata. Tamplarie interioara din lemn sau modulare noi- exterioara PVC si geam termopan. Centrala termica-calorifere din tabla, sau aluminiu. Zugraveli cu vopsele lavabile. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).**

" Apartament nefinisat inainte de 1989": - pardoseli acoperite cu parchet - stare satisfactoare/nesatisfactoare- gresie usor degradata/degradata-in baie, bucatarie si spatiile de circulatie. Zugraveli in var sau calciu. Ferestre din lemn cu sticla simpla. Usi interioare din lemn usor degradat/degradat sau din PAL - vopsite cu vopsea in ulei. Centrala termica, calorifere din fonta. **(Aplicabil la apartamente, case si apartamente la case).**

Apartament nefinisat dupa 1989 - pereti tencuiti gletuiti zugraviti cu vopsele lavabile- inchideri exterioare din PVC cu geam termopan, centrala termica si usa metalica la intrare. Apartamente practic nelocuibile- nefinalizate- fara gresie, faianta, parchet, corpuri ceramice la baie si bucatarie. **(Aplicabil la case si apartamente la case).**

Corectii: Pentru apartamentele nefinisate "inainte de 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse cu 20% - nivelul de finisare al apartamentelor, se

va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat inainte de 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.

Corectii: Pentru apartamentele nefinisate "dupa 1989"- se va aplica o diminuare a valorii propuse de 30% - nivelul de finisare al apartamentelor, se va proba cu poze.(vezi descriere apartament nefinisat dupa 1989). Aceasta corectie se aplica si in cazul apartamentelor la casa respectiv case.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize .

Observatii-In situatiile in care un apartament nu se incadreaza dupa numarul de camere in nici una din grilele prezentate- criteriul de referinta este "suprafata" chiar daca nu corespund numarul de camere. In varianta in care nu regaseste suprafata unui apartament in grilele prezentate- prin asimilare, se incadreaza in grila corespunzatoare suprafetei.

Observatii-In situatiile in care oricare dintre proprietatile mentionate mai sus nu se incadreaza in nici una din grilele prezentate-este necesara intocmirea unui raport de evaluare de un evaluator autorizat.

4.5202

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

Unitate masura Lei / Apartament
 Unitate masura Lei / mp
 Unitate masura Euro / mp

MEDIUL RURAL

xx.12.2016

Tip	CONFORT- I-			
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Suprafata utila	30	50	65	80
LOCALITATI GRUPA I	19,600 lei	24,200 lei	30,000 lei	35,600 lei
LOCALITATI GRUPA II	16,100 lei	19,600 lei	24,200 lei	28,800 lei
LOCALITATI GRUPA III	13,800 lei	16,100 lei	19,600 lei	23,100 lei

Tip	CASA DE VACANTA IN ZONE DE AGREMENT		
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Suprafata utila	pana la 80 mp	80-120 mp	mai mari de 120 mp
Valoare propusa lei	91,000 lei	112,700 lei	145,200 lei

Tip	CABANE IN ZONE DE AGREMENT		
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Suprafata utila	pana la 80 mp	80-120 mp	mai mari de 120 mp
Cabana cu structura de piatra.	104,000 lei	129,000 lei	166,300 lei
Cabana cu structura de lemn ecarisat	67,300 lei	83,100 lei	106,700 lei

Tip	CABANE IN ZONA DE AGREMENT FIGA		
Numar camere	2 Camere	3 Camere	
Suprafata utila	60 -80 mp	75 -100 mp	
Cabana din lemn Figa	70,600 lei	90,800 lei	

Tip	ANEXE GOSPODARESTI CU DESTINATIA LOCUINTA		
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Suprafata utila	20 mp	35-45 mp	mai mari de 45 mp
Anexa din zidarie.	22,601 lei	54,242 lei	79,104 lei
Anexa din lemn.	16,273 lei	36,162 lei	51,982 lei

Garaj zidit	16,273 lei
-------------	------------

Nota- Observatii

Confort II sunt considerate - apartamente nedecomandate apartamentele cu S util mai mici decat cele indicate si dovedite cu schite- RLV -ee.

Apartamentele receptionate dupa 1 ianuarie 2005, valorile de mai sus se vor majora cu 20 %.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize .

Case de vacanta : Structura pe zidarie portanta cu planseu din BA. Inchidere la partea superioara, sarpanta din lemn si invelitoare din șita(specifica zonei de munte). Finisaj obisnuit: Pereti tencuiti, zugravit acrilic, placati cu faianta in zona grupului sanitar. Pardoseli- dusumea si gresie. Tamplarie: lemn masiv si tip celular usi interioare. Instalatie electrica, fosa septica, sobe alimentate cu lemn.

Cabana: Structura parterului realizata din ziduri de piatra. Planseu din grinzi si dulapi din lemn, mansarda realizata din lemn ecarisat. Finisajul cabanei obisnuit, izolat cu vata minerala si placat cu lambriu din lemn. Pardoseli- dusumea si gresie. Tamplarie: lemn masiv si tip celular usi interioare. Instalatie electrica, fosa septica, sobe alimentate cu lemn.

Pentru cabanele si casele de vacanta sunt construite din alte materiale decat cele descrise anterior este

recomandata estimarea valorii decatre un evaluator autorizat ANEVAR.

Tip	CASE SI APARTAMENTE IN CASA			
Numar camere	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 sau mai multe camere
Suprafata utila	23	35	48	60
LOCALITATI GRUPA I	27,252 lei	35,638 lei	45,071 lei	53,456 lei
LOCALITATI GRUPA II	22,011 lei	30,397 lei	40,878 lei	49,264 lei
LOCALITATI GRUPA III	17,819 lei	27,252 lei	35,638 lei	45,071 lei

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila.

4.5202

Unitate masura Lei / mp

LOCUINTE -ORASE SI MEDIUL RURAL

xx.12.2016



4.5202

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA (ALTA DECAT- Zona I, II, III)</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	APARTAMENTE LA BLOC	1,600 lei / m2
	1.2.	CASE INDIVIDUALE	1,800 lei / m2

Zona mediana: Zona invecinata zonelor I, II A si II B.

Valorile apartamentelor contin si valorile cotelor partilor comune indivize, teren si constructii .

2	<u>ORASUL BECLEAN(ALTA DECAT ZONA I)</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	APARTAMENTE LA BLOC	900 lei / m2
	1.2.	CASE INDIVIDUALE	1,200 lei / m2

3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI(ALTA DECAT ZONA I, II)</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	APARTAMENTE LA BLOC	700 lei / m2
	1.2.	CASE INDIVIDUALE	1,100 lei / m2

4	<u>MEDIUL RURAL(PERIFERIE)</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	APARTAMENTE LA BLOC	400 lei / m2
	1.2.	CASE INDIVIDUALE	900 lei / m2

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila -

Unitate masura

Lei / mp

SPATII COMERCIALE

4.5202

xx.12.2016

MUNICIPIUL BISTRITA		LEI / mp
1.1.	SPATIU COMERCIAL-ZONA I	3,600 lei / m2
1.2.	SPATIU COMERCIAL-ZONA II (ZONA II A, ZONA II B)	2,900 lei / m2
1.3.	SPATIU COMERCIAL-ZONA III	2,500 lei / m2
1.4.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER VIISOARA	1,900 lei / m2
1.5.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER UNIREA	2,200 lei / m2
1.6.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA.	900 lei / m2

4.5202

ORASUL BECLEAN		LEI / mp
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,600 lei / m2

ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI		LEI / mp
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,130 lei / m2

MEDIUL RURAL		LEI / mp
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	630 lei / m2





VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila.

Unitate masura

Lei / mp

SPATII ADMINISTRATIVE BIROURI

4.5202

xx.12.2016

<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA I	3,100.00
1.2.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA II (II A si II B)	2,700.00
1.3.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA III (zona mediana)	2,300.00
1.4.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-CARTIER VIISOARA	1,900.00
1.5.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-CARTIER UNIREA	2,200.00
1.6.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-CARTIER: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA.	700.00

<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI	1,300.00

<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI	900.00

<u>MEDIUL RURAL</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI	700.00

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila..

Unitate masura

Lei / mp

SPATII CABINETE MEDICALE

4.5202

xx.12.2016



<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE- BIROURI-ZONA I	2,800 lei / m2
1.2.	SPATII CABINETE MEDICALE- BIROURI-ZONA II	2,500 lei / m2
1.3.	SPATII CABINETE MEDICALE-ZONA III	2,000 lei / m2

0

<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	1,100 lei / m2

<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	800 lei / m2

<u>MEDIUL RURAL</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI	500 lei / m2

4.5202

Unitate masura

Lei / mp

SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE

xx.12.2016



1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii usoare	300 lei / m2	0
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	500 lei / m2	0

2	<u>ORASUL BECLEAN</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	110 lei / m2	
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	360 lei / m2	

3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	70 lei / m2	
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	270 lei / m2	

4	<u>MEDIUL RURAL</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	36 lei / m2	

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila .4.5202
Unitate masura

Lei / mp

CAMERE CAMINE

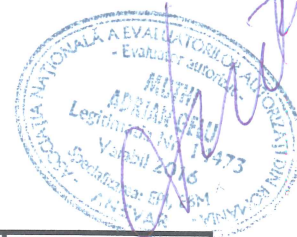
xx.12.2016

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>	0
	1.1.	CAMERA CAMIN	900 lei / m2	
2	<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>	
	1.1.	CAMERA CAMIN	700 lei / m2	
3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>	
	1.1.	CAMERA CAMIN	700 lei / m2	

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila .

4.5202
Unitate masura

Lei / mp

SPATII COMUNE IN INDIVIZIUNE

xx.12.2016

1 <u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	500 lei / m2
1.2.	POD	630 lei / m2
1.3.	USCATOR	900 lei / m2

2 <u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	300 lei / m2
1.2.	POD	500 lei / m2
1.3.	USCATOR	700 lei / m2

3 <u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	300 lei / m2
1.2.	POD	500 lei / m2
1.3.	USCATOR	700 lei / m2

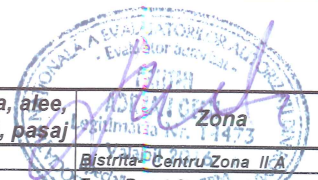
CORECTII

0. Valorile propuse in anexe - pentru constructii cu finisaje medii- parchet din lemn obisnuit- melaminat- placaje cu faianta si gresie achizitionata din Romania construite cu materiale comune- metal lemn, caramida BCA beton etc- avand o stare tehnica corespunzatoare fara fisuri- infiltratii - fara probleme constructive si care au o durata de utilizare medie- normala de cand sunt utilizate, constructii conectate la retelele de utilitati existente in zona- Imobile situate in intravilan.
1. Pentru constructiile care au finisaje deosebite-parchet din lemn, placaje cu marmura, faianta gresie deosebita, tamplarie din lemn si geam termopan, incalzire realizata cu solutii deosebite- sau constructii cu finisaje inferioare- din pamant- chirpici--pentru stabilirea taxelor notariale se va solicita un raport de evaluare - evaluator EPI:
Pentru constructiile situate in extravilan - pentru orice localitate- urban / rural- se vor diminua valorile cu un procent cuprins intre 30 %- 40 %.
3. Pentru constructii situate in cartiere- localitati componente- ale oraselor judetului exceptand Bistrita propunem o diminuare cu aprox. cu prinsa intre 30 %- 35 %- fata de Zona I.
4. O categorie speciala sunt imobilele situate in centrul istoric- monumente istorice - la care se solicita evaluare intocmita evaluator autorizat.
5. Valorile apartamentelor contin valoarea cotelor parti indivize- constructii- pentru celelalte constructii nu sunt apreciate cotele indivize din partile comune. Valorile nu contin partile comune indivize ale terenului care vor trebui calculate pentru fiecare apartament.
Incadrarea in zone pentru localitatile fara nomenclator stradal se face dupa hartile din anexa, avand la baza documentele proprietarilor. Nu exista o legatura directa intre PUG si zonarea propusa in acesta lucrare.
6. Observatiile - corectiile prezentate in notele de subsol ale anexelor 1-3 se aplica si anexelor 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 avand la baza o documentare suplimentara care sa confirme criteriile comparabile si aplicabile acestor grile.
19.12.2016



NOMENCLATORUL STRADAL al municipiului Bistrita si localitatilor componente

Actualizat: xx.xx.2016



Nr. crt.	Tip	Denumire strada, alee, bulevard, piață, pasaj	Zona	Nr. crt.	Tip	Denumire strada, alee, bulevard, piață, pasaj	Zona
1	Stradă	1 Decembrie	Bistrita- Centru Zona I	244	Stradă	Mesteacănului	Bistrita- Centru Zona II A
2	Stradă	1 Mai	Bistrita- Centru Zona II A	245	Stradă	Meșterului	Zona Ratul Crainimatului
3	Stradă	Abatorului	Zona Zăvoaie de Jos	246	Piață	Mică	Bistrita- Centru Zona I
4	Stradă	Adrian Pinte	Zona Statiunea Pomicolă	247	Aleea	Mierlei	Zona Valea Sigmirului
5	Stradă	Aerodromului	Unirea	248	Stradă	Mihai Eminescu	Bistrita- Centru Zona I
6	Stradă	Agricultorilor	Sărata	249	Stradă	Mihai Viteazul	Bistrita Centru Zona II B
7	Stradă	Agrișului	Unirea	250	Stradă	Mihai Warga	S. Mandrescu, Zona Sesul De Sus
8	Stradă	Agronomului	Unirea	251	Stradă	Mihail Koğălniceanu	Bistrita- Centru Zona I
9	Stradă	Alba Iulia	Bistrita- Centru Zona II A	252	Stradă	Mioriței	Zona Sesu de Sus -Pe Ses
10	Stradă	Albert Berger	Bistrita- Centru Zona I	253	Stradă	Miron Cristea	Zona Sesul De Sus
11	Aleea	Alexandru Misiuga	Bistrita- Centru Zona I	254	Piață	Morii	Bistrita- Centru Zona I
12	Stradă	Alexandru Mureșanu	Bistrita- Centru Zona II B	255	Stradă	Moșilor	Zona Zăvoaie de Jos
13	Stradă	Alexandru Odobescu	Bistrita- Centru Zona I	256	Stradă	Mrș. Leonida Pop	Unirea
14	Stradă	Alexandru Roșu	neidentificate pe harta Bistritei	257	Intrarea	Muncelului	Centru Zona II A
15	Stradă	Alexandru Vaida Voievod	Bistrita Centru Zona II B	258	Aleea	Murelor	Zona Valea Sigmirului
16	Stradă	Alexandru Vlahuța	Bistrita- Centru Zona I	259	Stradă	Mușcatei	Zona V Târpiului
17	Stradă	Alfred Dahinten	Unirea	260	Stradă	Muzicii	Zona Ratul Crainimatului
18	Stradă	Aluniș	Sigmir	261	Stradă	Narciselor	Bistrita Centru Zona II B
19	Stradă	Alunului	Zona V. Ghinzii	262	Stradă	Năsăudului	Bistrita Centru Zona II A
20	Stradă	Amurgului	Zona V. Budacului	263	Alee	Neptun	Zona Valea Sigmirului La Soare
21	Stradă	Ana Aslan	Zona Zăvoaie de Sus	264	Stradă	Nicolae Bălcescu	Bistrita Centru Zona II A
22	Stradă	Andrei Mureșanu	Bistrita- Centru Zona II A	265	Stradă	Nicolae Bretan	Zona Ratul Crainimatului
23	Stradă	Anemonei	Zona V Târpiului	266	Stradă	Nicolae Drăgan	Bistrita Centru Zona II B
24	Stradă	Apicultorilor	Bistrita Centru Zona II B	267	Stradă	Nicolae Titulescu	Bistrita- Centru Zona I
25	Stradă	Apusului	Zona La Soare	268	Stradă	Nouă	Viisoara
26	Stradă	Arcașului	Bistrita Centru Zona II B	269	Alee	Nucului	Zona Statiunea Pomicolă
27	Stradă	Arenei	Unirea, Zona V. Rusului	270	Stradă	Octavian Goga	Bistrita Centru Zona II A
28	Stradă	Arinilor	Zona V. Rusului	271	Stradă	Oituzului	Bistrita Centru Zona II B
29	Stradă	Armoniei	Zona Sesu de Jos	272	Stradă	Orhideei	Zona ANL Subcetate
30	Stradă	Arțarilor	Bistrita- Centru Zona II A	273	Stradă	Orion	Zona Valea Sigmirului
31	Stradă	Asfințitului	Unirea	274	Aleea	Orizontului	Zona La Soare
32	Stradă	Astrelor	Zona La Soare	275	Stradă	Ostașului	Bistrita- Centru Zona II A
33	Stradă	Aurel Borgovan	Zona ANL Subcetate	276	Stradă	Păcii	Bistrita Bistrita- Centru Zona I
34	Stradă	Aurel Vlaicu	Zona V. Rusului	277	Aleea	Pădurii	Zona Valea Sigmirului
35	Stradă	Aviației	Unirea	278	Stradă	Pajiștei	Zona Valea Jelnii
36	Stradă	Aviator Mihai Berbecariu	Zona Zăvoaie de Sus	279	Stradă	Paltinului	Zona Valea Ghinzii
37	Stradă	Avram Iancu	Centru Zona II A	280	Stradă	Panait Cerna	Bistrita Centru Zona II A
38	Stradă	Axente Sever	Bistrita- Centru Zona II A	281	Alee	Pandurilor	Bistrita Centru Zona II A
39	Stradă	Azurului	Unirea	282	Aleea	Panseluței	Zona ANL Subcetate
40	Stradă	Baba Novac	Bistrita- Centru Zona I	283	Alee	Pârâiașului	Bistrita Centru Zona II A
41	Stradă	Baholt	Viisoara	284	Intrarea	Părcălabului	Bistrita Centru Zona II A
42	Stradă	Barbu Lăutaru	Bistrita- Centru Zona I	285	Stradă	Parcului	Bistrita- Centru Zona I
43	Stradă	Barbu Ștefănescu Delavrancea	Bistrita- Centru Zona I	286	Stradă	Pasajului	Unirea
44	Stradă	Bărgăului	Bistrita- Centru Zona II A	287	Stradă	Pepinierei	Slatinita
45	Alee	Basmului	Bistrita- Centru Zona II A	288	Stradă	Pescarilor	Bistrita Centru Zona II A
46	Stradă	Bastionului	Bistrita Centru Zona II B	289	Stradă	Petre Ispirescu	Bistrita- Centru Zona I
47	Stradă	Béla Bartók	Zona Sesul De Jos	290	Stradă	Petru Maior	Bistrita Centru Zona II A
48	Stradă	Bisericii	Unirea	291	Piață	Petru Rareș	Bistrita- Centru Zona I
49	Stradă	Bistricioarei	Bistrita- Bistrita- Centru Zona I	292	Stradă	Pietrosul	Bistrita Centru Zona II A
50	Stradă	Bistriței	Unirea	293	Intrarea	Pinului	Bistrita Centru Zona II A
51	Drumul	Bobeița	Zona Zăvoaie de Jos	294	Alee	Plăieșului	Bistrita Centru Zona II A
52	Stradă	Bogdan Vodă	Zona Statiunea Pomicolă	295	Stradă	Platanilor	Unirea
53	Stradă	Brădetului	Viisoara	296	Alee	Plopilor	Bistrita- Centru Zona I
54	Stradă	Bradului	Zona Sesul De Sus	297	Stradă	Podgoriei	Zona V. Ghinzii
55	Alee	Brândușei	Bistrita- Centru Zona II A	298	Stradă	Podirei	Viisoara
56	Intrare	Buduș	Zona Valea Budacului	299	Stradă	Poienii	Bistrita Centru Zona II B
57	Aleea	Bujorului	Zona ANL Subcetate	300	Stradă	Poligonului	Zona Poligonului(La Soare)
58	Stradă	Burgului	Bistrita Centru Zona II B	301	Stradă	Pomilor	Unirea
59	Stradă	Busuioacului	Zona ANL Subcetate	302	Stradă	Primăverii	Zona Statiunea Pomicolă
60	Stradă	Cailei	Sigmir	303	Stradă	Prisăcii	Bistrita Centru Zona II B
61	Intrarea	Caisului	Zona Statiunea Pomicolă	304	Alee	Privighetorilor	Bistrita Centru Zona II A
62	Stradă	Calea Clujului	Zona Sesul De Jos	305	Stradă	Prof. David Gălățean	Zona Zăvoaie de Jos
63	Stradă	Calea Dejului	Viisoara	306	Stradă	Prof. Georg Fischer	Zona Zăvoaie de Jos
64	Stradă	Calea Moldovei	Zona Zăvoaie de Sus	307	Stradă	Prof. Horvath Pal	Zona Zăvoaie de Jos
65	Stradă	Călimani	Bistrita- Centru Zona II A	308	Stradă	Prof. Livius Gubesch	Zona Zăvoaie de Jos
66	Stradă	Cameliei	Zona V Târpiului	309	Stradă	Prof. Mircea Călușeriu	Zona Zăvoaie de Jos
67	Stradă	Câmpului	Zona Valea Jelnii	310	Stradă	Prof. Oscar Skrabel	Zona Zăvoaie de Jos
68	Stradă	Cantonului	Zona Zăvoaie de Jos	311	Intrare	Prof. Vasile Haja	Zona Zăvoaie de Jos
69	Stradă	Căprioarei	Unirea	312	Stradă	Prundului	Zona Zăvoaie de Jos
70	Stradă	Caraiman	Bistrita Centru Zona II B	313	Stradă	Raal	Zona Valea Budacului
71	Stradă	Carpați	Bistrita- Centru Zona II A	314	Stradă	Răchitei	Zona V. Ghinzii
72	Stradă	Cărpiniș	neidentificate pe harta Bistritei	315	Alee	Răsăritului	Zona La Soare
73	Stradă	Cascadei	Zona Zăvoaie de Sus	316	Stradă	Râului	Zona V. Ghinzii
74	Intrarea	Castanului	Bistrita- Centru Zona II A	317	Stradă	Remus Cristian Bucur	Zona Zăvoaie de Sus
75	Stradă	Castelanului	Bistrita Centru Zona II B	318	Bulevard	Republicii	Bistrita- Centru Zona II A
76	Stradă	Căținei	Unirea	319	Stradă	Rodnei	Bistrita Centru Zona II A
77	Piață	Centrală	Bistrita- Centru Zona I	320	Stradă	Romană	Bistrita- Centru Zona II A(Harta)
78	Stradă	Cerbului	Bistrita- Centru Zona II A	321	Stradă	Roșioarei	Sigmir
79	Drumul	Cetății	Z. Subcetate(Harta)	322	Alee	Rotundă	Centru Zona II A
80	Stradă	Cezar Boliac	Bistrita Centru Zona II B	323	Stradă	Salcânilor	
81	Stradă	Cicoarei	Viisoara	324	Alee	Sălciilor	Bistrita Centru Zona II A
82	Stradă	Cimitirului	Bistrita- Centru Zona II A	325	Stradă	Samuil Micu	Bistrita Centru Zona II B
83	Stradă	Ciprian Porumbescu	Bistrita- Centru Zona I	326	Alee	Saturn	Zona Drumul Sigmirului

84	Intrarea	Cireșului	Bistrita- Centru Zona II A	327	Stradă	Școlii	Unirea
85	Alee	Clopoșteilor	Bistrita- Centru Zona II A	328	Stradă	Scurtă	Bistrita Centru Zona II A
86	Stradă	Cloșca	Bistrita Centru Zona II B	329	Stradă	Serelor	Zona Zăvoaie de Jos
87	Aleea	Coacăzelor	Zona Drumul Sigmirului	330	Stradă	Sergiu Celibidache	Zona sesu de Jos
88	Stradă	Cocorului	Zona Lempes	331	Stradă	Serii	Unirea
89	Stradă	Codrișor	Bistrita Centru Zona II B	332	Stradă	Șesului	Zona Zăvoaie de Jos
90	Stradă	Codrului	Zona Valea Jelnei	333	Stradă	Sg. Mj. Octavian Popa	Bistrita Centru Zona II A
91	Stradă	Colibiței	Bistrita- Centru Zona II A	334	Alee	Șieului	Bistrita Centru Zona II A
92	Stradă	Colinei	Zona ANL Subcetate	335	Stradă	Sigmirului	Bistrita Centru Zona II B
93	Stradă	Compozitorilor	Zona Sesul De Jos	336	Stradă	Simfoniei	Zona Sesul De Jos
94	Stradă	Conrad Haas	Unirea	337	Stradă	Simion Bărnuțiu	Bistrita Centru Zona II A
95	Stradă	Constantin Brăiloiu	Zona Sesul De Jos	338	Stradă	Simion Măndrescu	Zona Statiunea Pomicolă
96	Stradă	Constantin Brâncoveanu	Zona Statiunea Pomicolă	339	Stradă	Simpozionului	Zona Zăvoaie de Jos
97	Stradă	Constantin Dobrogeanu Ghera	Bistrita- Centru Zona I	340	Stradă	Smaranda Brăescu	Unirea
98	Stradă	Constantin Pavel	Zona Statiunea Pomicolă	341	Stradă	Soarelui	Zona Soarelui
99	Stradă	Constantin Roman Vivu	Bistrita- Centru Zona II A	342	Stradă	Socului	Zona Zăvoaie de Jos
100	Stradă	Copală	Unirea Poligon	343	Alee	Șoimilor	Bistrita Centru Zona II A
101	Stradă	Comeliu Botoș	Bistrita Zona Sesul de Jos	344	Stradă	Solomon Haliță	Bistrita Centru Zona II A
102	Stradă	Cpt. Oniga Pompei	Unirea	345	Stradă	Somesului	Bistrita Centru Zona II A
103	Stradă	Crainimătului	Zona Zăvoaie de Jos	346	Stradă	Sorin Eugen Pașcu	Zona Statiunea Pomicolă
104	Stradă	Crângului	Zona Valea Budacului	347	Alee	Spătarului	Bistrita Centru Zona II A
105	Stradă	Crînilor	Bistrita- Bistrita- Centru Zona I	348	Stradă	Speranței	Viisoara
106	Stradă	Crișan	Bistrita Centru Zona II B	349	Stradă	Spicului	Viisoara
107	Stradă	Crizantemei	Zona V. Tarpiului	350	Stradă	Spiru Haret	Bistrita- Centru Zona I
108	Stradă	Cuza Voda	Bistrita Centru Zona II B	351	Stradă	Statției	Zona Zăvoaie de Jos
109	Stradă	Dâmbului	Zona Valea Jelnei	352	Stradă	Ștefan cel Mare	Bistrita Centru Zona II A
110	Stradă	Dariu Pop	Zona S. Mandrescu	353	Stradă	Ștefan Octavian Iosif	Bistrita Centru Zona II A
111	Stradă	Dealul Viilor	Viisoara	354	Stradă	Steiniger	Viisoara
112	Bulevard	Decebal	Bistrita- Centru Zona I	355	Stradă	Stejarului	Zona Zăvoaie de Sus
113	Stradă	Dimitrie Cantemir	Bistrita Centru Zona II B	356	Stradă	Știubei	Sarata
114	Stradă	Dinu Lipatti	Zona Sesul De Jos	357	Alee	Străjerului	Bistrita Centru Zona II A
115	Stradă	Dogariilor	Bistrita- Centru Zona I	358	Stradă	Strâmbă	Bistrita Zona Sesul De Jos
116	Stradă	Domei	Bistrita- Centru Zona I	359	Stradă	Subcetate	Bistrita Centru Zona II B
117	Stradă	Dr. Comeliu Mureșanu	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	360	Stradă	Strămoșilor	Unirea
118	Stradă	Dr. Ioan Rațiu	Bistrita- Centru Zona I	361	Stradă	Strugurașului	Unirea
119	Stradă	Dr. Victor Babeș	Bistrita Centru Zona II B	362	Stradă	Sub Coastă	Viisoara
120	Stradă	Dr. Victor Moldovan	Zona Zăvoaie de Jos	363	Stradă	Sucevei	Bistrita Centru Zona II A
121	Stradă	Dragoș Vodă	Bistrita- Centru Zona II A	364	Stradă	Tabără	Zona V. Jelniei
122	Stradă	Dumbravei	Bistrita- Centru Zona II A	365	Stradă	Tănase Tudoran	Bistrita Centru Zona II B
123	Drumul	Dumitrei Nou	Zona Statiunea Pomicolă	366	Stradă	Târgului	Bistrita Centru Zona II B
124	Drumul	Dumitrei Vechi	Bistrita Centru Zona II B	367	Stradă	Târpiului	Bistrita Centru Zona II B(harta)
125	Stradă	După Cetate	neidentificate pe harta Bistritei	368	Stradă	Tiberiu Brediceanu	Zona Sesul de Jos
126	Drumul	După Hill	neidentificate pe harta Bistritei	369	Stradă	Țibleșului	Bistrita- Centru Zona I
127	Stradă	Ecaterina Teodoroiu	Bistrita- Centru Zona I	370	Alee	Tihuța	Bistrita Centru Zona II A
128	Stradă	Elena Caragiani	Unirea	371	Alee	Tineretului	Bistrita Centru Zona II A
129	Stradă	Emil Gârleanu	Bistrita- Centru Zona II A	372	Stradă	Toamnei	Bistrita Centru Zona II A
130	Stradă	Emil Rebreanu	Zona V. Rusului	373	Intrarea	Toporașului	Bistrita Centru Zona II A
131	Stradă	Eroilor	Bistrita Centru Zona II B	374	Stradă	Traian Vuia	Zona Sesul De Sus
132	Stradă	Făget	Zona V. Ghinzii	375	Alee	Trandafirilor	Bistrita- Centru Zona II A
133	Aleea	Făgetului	Zona Drumul Sigmirului	376	Aleea	Trifoiului	Zona Drumul Sigmirului
134	Intrarea	Fagulii	Bistrita- Centru Zona II A	377	Stradă	Tudor Jarda	Viisoara
135	Stradă	Faleză	Zona Zăvoaie de Jos	378	Stradă	Tudor Vladimirescu	Centru Zona II A
136	Alee	Fântânele	Bistrita- Centru Zona II A	379	Stradă	Turulului	Bistrita Centru Zona II B
137	Stradă	Făzânăriei	Zona Poligonului(La Soare)	380	Intrarea	Turturelelor	Bistrita Centru Zona II A
138	Stradă	Filip Cristian Petru	Zona Valea Budacului	381	Stradă	Ulmului	Unirea
139	Stradă	Florilor	Bistrita- Centru Zona II A	382	Stradă	Umbroasă	Zona Valea Budacului
140	Stradă	Forestierului	Sigmir	383	Piață	Unirii	Bistrita- Centru Zona I
141	Alee	Fotbaliștilor	Zona Valea Jelnei	384	Stradă	Uranus	Zona La Soare
142	Aleea	Fraților	Zona Drumul Sigmirului	385	Stradă	Ursului	Bistrita- Centru Zona I
143	Stradă	Franz Schreiber	Zona Zăvoaie de Jos	386	Stradă	Uverturii	Zona Ratul Crainimatului
144	Intrare	Frasinului	Unirea	387	Pasaj V		Bistrita- Centru Zona I
145	Stradă	Freziei	Zona V. Târpiului	388	Stradă	Vadului	Bistrita- Centru Zona I
146	Stradă	Galaxiei	Zona Drumul Sigmirului	389	Stradă	Valea Budacului	Zona V Budacului
147	Stradă	Gării	Bistrita- Centru Zona I	390	Stradă	Valea Căstăilor	Zona Poligonului(La Soare)
148	Stradă	Garoafei	Bistrita- Centru Zona II A	391	Stradă	Valea Ghinzii	Zona V. Ghinzii
149	Stradă	Gavril Tripon	Bistrita Centru Zona II B	392	Stradă	Valea Jelnei	Zona Valea Jelnei
150	Stradă	George Barițiu	Bistrita Centru Zona II B	393	Stradă	Valea Măgherușului	Sigmir
151	Stradă	George Bibescu	Unirea	394	Stradă	Valea Rusului	Zona V. Rusului
152	Stradă	George Coșbuc	Bistrita- Centru Zona I	395	Stradă	Valea Sigmirului	Zona Drumul Sigmirului
153	Stradă	George Enescu	Zona Sesul De Jos	396	Stradă	Valea Slătiniței	Unirea
154	Stradă	George Matheiu	Zona Zăvoaie de Sus	397	Stradă	Valea Stânelor	Sigmir
155	Stradă	Gheorghe Bozga	S. Mandrescu	398	Stradă	Valea Stegii	Viisoara
156	Stradă	Gheorghe Dima	Zona Sesul De Jos	399	Stradă	Valentin Raus	Zona Statiunea Pomicolă
157	Stradă	Gheorghe Pop de Băsești	Bistrita- Centru Zona II A	400	Stradă	Valeria Peter Predescu	Bistrita Centru Zona II B
158	Stradă	Gheorghe Șincai	Bistrita- Centru Zona I	401	Stradă	Valeriu Braniște	Bistrita Centru Zona II B
159	Stradă	Gherasim Domide	Zona Zăvoaie de Sus	402	Stradă	Vânătorului	Zona Poligonului(La Soare)
160	Stradă	Ghinzii	Zona V. Ghinzii	403	Stradă	Vasile Alecsandri	Bistrita- Centru Zona I
161	Alee	Ghiocelului	Bistrita- Centru Zona I	404	Stradă	Vasile Conta	Bistrita- Centru Zona I
162	Stradă	Gorunului	Zona V. Rusului	405	Stradă	Vasile Goldiș	Bistrita Centru Zona II B
163	Stradă	Gospodarilor	Unirea	406	Stradă	Vasile Lucaci	Bistrita Centru Zona II B
164	Stradă	Grădinilor	Bistrita- Centru Zona II A	407	Stradă	Vasile Lupu	Bistrita Centru Zona II A
165	Stradă	G-ral Eremia Grigorescu	Bistrita- Centru Zona II A	408	Stradă	Vasile Nașcu	Bistrita- Centru Zona I
166	Bulevard	G-ral Grigore Bălan	Bistrita- Centru Zona II A	409	Stradă	Vasile Pârvan	Bistrita Centru Zona II B
167	Stradă	G-ral Wilhelm Zehner	Unirea	410	Stradă	Vasile Petri	Zona V. Rusului
168	Stradă	Grănicerilor	Zona Zăvoaie de Sus	411	Alee	Venus	Zona La Soare
169	Alee	Greuceanu	Bistrita- Centru Zona II A	412	Pasaj VI		Bistrita- Centru Zona I
170	Stradă	Grigore Moisil	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	413	Stradă	Victor Onișor	Bistrita Centru Zona II B
171	Stradă	Grigore Pletosu	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	414	Pasaj VII		Bistrita- Centru Zona I

172	Stradă	Griviței	Bistrița Centru Zona II B	415	Stradă	Viile cu Pomi	Unirea
173	Stradă	Haiducului	Viisoara	416	Pasaj	VIII	Bistrița- Centru Zona I
174	Alee	Heniu	Bistrița- Centru Zona II A	417	Stradă	Viilor	Z. Subcetate
175	Stradă	Henri Coandă	Unirea	418	Stradă	Viitorului	Unirea
176	Stradă	Holdei	Viisoara	419	Stradă	Vinului	Viisoara
177	Stradă	Horea	Bistrița Centru Zona II B	420	Intrarea	Violetelor	Centru Zona II A
178	Stradă	Horticultorului	Zona V Târpiului	421	Stradă	Viorelelor	Valea Jelnei
179	Stradă	Huniștilor	Bistrița Centru Zona II B	422	Intrarea	Vișinului	Bistrița Centru Zona II A
180	Stradă	Iancu Jianu	Zona Stațiunea Pomicolă	423	Stradă	Vlad Tepeș	Zona Stațiunea Pomicolă
181	Pasaj	I	Bistrița- Centru Zona I	424	Alee	Voinicului	Bistrița Centru Zona II A
182	Alee	Iasomieii	Bistrița- Centru Zona II A	425	Pasaj	X	Bistrița- Centru Zona I
183	Stradă	Iazului	Sigmir	426	Intrare	Vulturilor	Bistrița Centru Zona II B
184	Aleea	Iederei	Zona ANL Subcetate	427	Pasaj	XI	Bistrița- Centru Zona I
185	Pasaj	II	Bistrița- Centru Zona I	428	Pasaj	XII	Bistrița- Centru Zona I
186	Pasaj	III	Bistrița- Centru Zona I	429	Pasaj	XIII	Bistrița- Centru Zona I
187	Stradă	Împăratu Traian	Bistrița- Centru Zona II A	430	Alee	Zambilelor	Bistrița- Centru Zona I
188	Bulevard	Independenței	Bistrița- Centru Zona II A	431	Stradă	Zăvoaie	Zona Zăvoaie de Jos
189	Stradă	Industriei	Bistrița- Centru Zona II A	432	Stradă	Zefirului	Bistrița Centru Zona II B
190	Alee	Ineu	Bistrița- Centru Zona II A	433	Stradă	Zimbrului	Bistrița- Centru Zona I
191	Stradă	Înfrățirii	Bistrița- Centru Zona II A	434	Stradă	Zmeurei	Unirea
192	Stradă	Însorită	Zona Valea Budacului	435	Intrarea	Zorelelor	Centru Zona II A
193	Stradă	Ioan Căianu	Zona Sesul De Jos	436	Stradă	Zorilor	Bistrița- Centru Zona I
194	Stradă	Ioan Sabău	Zona Zăvoaie de Sus	437	Stradă	Dealul Viilor	Zona Drumul Cetatii
195	Stradă	Ion Luca Caragiale	Bistrița- Centru Zona I	438	Stradă	Scolii	
196	Stradă	Ion Minulescu	Bistrița- Centru Zona II A	439	Stradă	Forestierului	Sigmir
197	Stradă	Ion Pop Reteganul	Bistrița Centru Zona II B(Harta)	440	Stradă	Rosjoarei	Zona Drumul Sigmirului
198	Stradă	Ion Slavici	Bistrița Centru Zona II B	441	Stradă	Strămoșilor	Unirea
199	Stradă	Ion Vidu	Bistrița Centru Zona II B	442	Stradă	Faleza	Zona Zăvoaie de Jos
200	Stradă	Ionel Perlea	Zona Sesul De Jos	443	Stradă	Mesterului	Zona Ratul Crainimatului
201	Stradă	Iosif Vulcan	Bistrița- Centru Zona II A	444	Stradă	Tudor Jarda	Zona Sesul De Jos
202	Stradă	Irisului	Zona ANL Subcetate	445	Stradă	Agronomului	Unirea
203	Stradă	Iuliu Hossu	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	446	Stradă	Labirint	Zona V. Rusului
204	Stradă	Izvorul Rece	Unirea	447	Stradă	Pomilor	Unirea
205	Stradă	Izvorul Sărat	Viisoara	448	Stradă	Scolii	neidentificate pe harta Bistritei
206	Pasaj	IV	Bistrița- Bistrița- Centru Zona I	449	Stradă	Viile cu pomi	Unirea
207	Pasaj	IX	Bistrița- Centru Zona I	450	Stradă	Ulmului	Zona V. Rusului
208	Stradă	Izvorului	Bistrița- Centru Zona II A	451	Stradă	Primăverii	Zona Stațiunea Pomicolă
209	Aleea	Jupiter	Zona La Soare	452	Stradă	Colinei	Zona ANL Subcetate
210	Stradă	La Haldă	Viisoara	453	Stradă	Însorită	Zona V. Budacului
211	Stradă	Labirint	Unirea	454	Intrare	Budus	Zona V. Budacului
212	Stradă	Lăcrămioarelor	Bistrița- Centru Zona I	455	Stradă	Umbroasă	Zona V. Budacului
213	Stradă	Lacului	Zona V. Ghinzii	456	Stradă	Raal	Zona Lempes
214	Stradă	Lalelelor	Bistrița- Centru Zona I	457	Stradă	Filip Cristian Petru	Zona Valea Budacului
215	Stradă	Lavandei	Zona V Târpiului	458	Intrare	Prof. Vasile Haia	Zona Zăvoai De Jos
216	Stradă	Lempes	Zona Lempes	459	Stradă	Franz Schreiber	Zona Zăvoaie de Jos
217	Stradă	Libertății	Bistrița- Zona Sesul De Jos	460	Stradă	Prof. David Gălătean	Zona Zăvoai De Jos
218	Stradă	Liliacului	Bistrița- Centru Zona I	461	Stradă	Prof. Horvath Pal	Zona Zăvoai De Jos
219	Stradă	Livezi	Zona V. Târpiului	462	Stradă	Prof. Mircea Călușeriu	Zona Zăvoai De Jos
220	Stradă	Liviu Rebreanu	Bistrița- Centru Zona I	463	Stradă	Prof. Georg Fischer	Zona Zăvoai De Jos
221	Stradă	Locotenent Călin	Bistrița- Bistrița- Centru Zona I	464	Stradă	Prof. Oscar Skrabel	Zona Zăvoai De Jos
222	Stradă	Luca Onul	S. Mandrescu	465	Stradă	Prof. Livius Gubesch	Zona Zăvoai De Jos
223	Alee	Luceafărului	Zona La Soare	466	Stradă	Azurului	Unirea
224	Stradă	Lucian Blaga	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	467	Stradă	Asfințitului	Unirea
225	Stradă	Lucian Valea	S. Mandrescu	468	Stradă	Pasajului	Unirea
226	Stradă	Luncii	Zona Zăvoaie de Jos	469	Intrare	Intrarea Frasinului	Unirea
227	Stradă	Lungă	Viisoara	470	Stradă	Gospodarilor	Unirea
228	Stradă	Lupeni	Bistrița- Centru Zona I	471	Stradă	Platanilor	Unirea
229	Aleea	Măcieșului	Zona Valea Sigmirului	472	Stradă	Viitorului	Unirea
230	Aleea	Macului	Zona ANL Subcetate	473	Stradă	Serii	Unirea
231	Stradă	Magnoliei	Zona ANL Subcetate	474	Stradă	Bistritei	Unirea
232	Stradă	Mălinului	Zona Zăvoaie de Jos	475	Stradă	Aurel Borșovan	Zona Sesul De Sus
233	Stradă	Malului	Zona Zăvoaie de Jos	476	Stradă	Valentin Raus	Zona Sesul De Sus
234	Stradă	Mărășești	Bistrița- Centru Zona II A	477	Stradă	Gheorghe Bozga	Zona Sesul De Sus
235	Stradă	Mărăști	Bistrița- Centru Zona II A	478	Stradă	Luca Onul	Zona Sesul De Sus
236	Alee	Margaretelor	Bistrița- Centru Zona I	479	Stradă	Constantin Pavel	Zona Stațiunea Pomicolă
237	Stradă	Mariana Drăgescu	Unirea	480	Stradă	Sorin Eugen Pascu	Zona ANL Subcetate
238	Stradă	Marina Știrbey	Unirea	481	Stradă	Lucian Valea	Zona Stațiunea Pomicolă
239	Stradă	Matei Corvin	Zona Stațiunea Pomicolă	482	Stradă	Calea Dejului	Zona Ratul Crainimatului
240	Stradă	Matei Eminescu	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	483	Stradă	Lungă	Viisoara
241	Stradă	Memorandumului	Bistrița Centru Zona II B	484	Stradă	Speranței	Viisoara
242	Alee	Mercur	Zona Valea Sigmirului	485	Stradă	Nouă	Viisoara
243	Alee	Merilor	Bistrița- Centru Zona II A	486	Stradă	Dr. Victor Moldovan	Zona Zăvoaie de Jos

"neidentificate pe harta Bistritei" - denumiri alocate de Primaria Bistrița- dar care nu sunt identificate pe harta de pe site-ul Primăriei Bistrița.

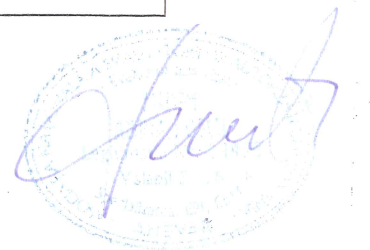


NOMENCLATORUL STRADAL – ORAȘ NĂSĂUD

NR. CRT.	DENUMIREA ACTUALĂ STRĂZI	ZONA
1.	Bulevardul Grănicerilor	B
2.	Piața Nouă	C
3.	Piața Unirii	A
4.	Strada Andrei Mureșanu	C
5.	Strada Avram Iancu	C
6.	Strada Bistriței	C
7.	Cartier Liviu Rebreanu	C
8.	Cartier Lușca	C
9.	Strada Cloșca	C
10.	Strada Comoară	C
11.	Strada Crinului	C
12.	Strada Crișan	C
13.	Strada Dumitru Vârtic	C
14.	Strada Emil Isac	C
15.	Strada Emil Rebreanu	C
16.	Strada Florian Porcius	C
17.	Strada Găgi	C
18.	Strada Gării	C
19.	Strada George Coșbuc	C
20.	Strada Griviței	C
21.	Strada Horea	C
22.	Strada Iacob Mureșianu	C
23.	Strada Ioan Prodan	C
24.	Strada Ion Creangă	C
25.	Strada Iulian Martian	C
26.	Strada Iuliu Moisil	C
27.	Strada Lalelelor	C
28.	Strada Lt. Nicolae Prăhase	C
29.	Strada Mică	C
30.	Strada Mihai Eminescu	C
31.	Strada Miron Cristea	C
32.	Strada Nicolae Bălan	C
33.	Strada Nicolae Drăgan	C
34.	Strada Nucului	C
35.	Strada Podirei	C

1-25
 DE LA V. CASELOR
 LA POLICLINICA V

CENTRU



36.	Strada Rahovei	C
37.	Strada Tănase Todoran	C
NR. CRT.	DENUMIREA ACTUALĂ STRĂZI	ZONA
38.	Strada Trandafirului	C
39.	Strada Tudor Vladimirescu	C
40.	Strada Valea Caselor	C
41.	Strada Valea Crucii	C
42.	Strada Valea Podului	C
43.	Strada Vasile Nașcu	C
44.	Strada Vasile Petri	C
45.	Strada Veronica Micle	C
46.	Strada Viei	C
47.	Strada Virgil Șotropa	C
48.	Strada Zăvoi	C

NR. CRT.	DENUMIREA ACTUALĂ	ZONA
1.	Cartier Liviu Rebreanu	D
2.	Cartier Lușca	D

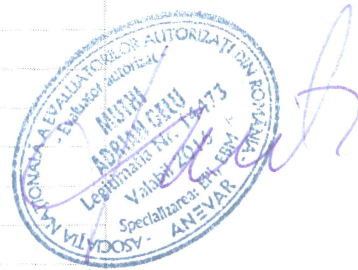
		ROMANIA	
		Judetul	Bistrita Nasaud
		Orasul	Nasaud
9		Strada	1 DECEMBRIE
6	C	Strada	ANDREI MURESANU
6	C	Strada	AVRAM IANCU
4	C	Strada	BISTRITEI
9	C	Strada	CLOSCA
9	C	Strada	COMOARA
9	C	Strada	CRINULUI
9	C	Strada	CRISAN
9	C	Strada	CRUCII
9		Strada	DUMITRU VIRTIC
9	C	Strada	EMIL ISAC
9	C	Strada	EMIL REBREANU
9		Strada	FLORIAN PORCIUS
9	C	Strada	GAGI
6	C	Strada	GARII
9	C	Strada	GEORGE COSBUC
6	C	Bd.	GRANICERILOR
9	C	Strada	GRIVITEI
4	C	Strada	HOREA
9	C	Strada	IACOB MURESIANU
4		Strada	IOAN PRODAN
4		Strada	ION CREANGA
6	C	Strada	IULIAN MARTIAN
4	C	Strada	IULIU MOISIL
6	C	Strada	LALELELOR
3	D	Cartier	LIVIU REBREANU
9	C	Strada	LT. NICOLAE PRAHASE

B 1-25

8	D		Cartier		LUSCA
4	C		Strada		MICA
4	C		Strada		MIHAI EMINESCU
4	C		Strada		MIRON CRISTEA
9			Strada		NICOLAE BALAN
9	C		Strada		NICOLAE DRAGAN
9			Strada		NUCULUI
4	C		Strada		PIATA NOUA
4	C		Strada		PODEREI
4	C		Strada		RAHOVEI
9	C		Strada		TANASE TUDORAN
9	C		Strada		TRANDAFIRILOR
6	C		Strada		TUDOR VLADIMIRESCU
9	A		Plata		UNIRII
4	C		Strada		VALEA CASELOR
9	C		Strada		VALEA PODULUI
6	C		Strada		VASILE NASCU
9			Strada		VASILE PETRI
4	C		Strada		VERONICA MICLE
6	C		Strada		VIEI
4	C		Strada		VIRGIL SOTROPA
4	C		Strada		ZAVOI

Sub.	Zona	Inf.	Val.	Tip	Sel	Nume
						[Toate adresele]
						R O M A N I A
				Judetul		Bistrita Nasaud
				Orasul		Nasaud
9				Strada		1 DECEMBRIE
6	C			Strada		ANDREI MURESANU
6	C			Strada		AVRAM IANCU
4	C			Strada		BISTRITEI
9	C			Strada		CLOSCA
9	C			Strada		COMOARA
9	C			Strada		CRINULUI
9	C			Strada		CRISAN
9	C			Strada		CRUCII
9				Strada		DUMITRU VIRTIC
9	C			Strada		EMIL ISAC
9	C			Strada		EMIL REBREANU
9				Strada		FLORIAN PORCIUS
9	C			Strada		GAGI
6	C			Strada		GARII
9	C			Strada		GEORGE COSBUC
6	C			Bd.		GRANICERILOR
9	C			Strada		GRIVITEI
4	C			Strada		HOREA
9	C			Strada		IACOB MURESIANU
4				Strada		IOAN PRODAN
4				Strada		ION CREANGA
6	C			Strada		IULIAN MARTIAN
4	C			Strada		IULIU MOISIL
6	C			Strada		LALELELOR
3	D			Cartier		LIVIU REBREANU
9	C			Strada		LT. NICOLAE PRAHASE
8	D			Cartier		LUSCA
4	C			Strada		MICA
4	C			Strada		MIHAI EMINESCU
4	C			Strada		MIRON CRISTEA
9				Strada		NICOLAE BALAN
9	C			Strada		NICOLAE DRAGAN
9				Strada		NUCULUI
4	C			Strada		PIATA NOUA
4	C			Strada		PODEREI
4	C			Strada		RAHOVEI
9	C			Strada		TANASE TUDORAN
9	C			Strada		TRANDAFIRILOR
6	C			Strada		TUDOR VLADIMIRESCU
9	A			Piata		UNIRII
4	C			Strada		VALEA CASELOR
9	C			Strada		VALEA PODULUI
6	C			Strada		VASILE NASCU
9				Strada		VASILE PETRI
4	C			Strada		VERONICA MICLE
6	C			Strada		VIEI
4	C			Strada		VIRGIL SOTROPA
4	C			Strada		ZAVOI

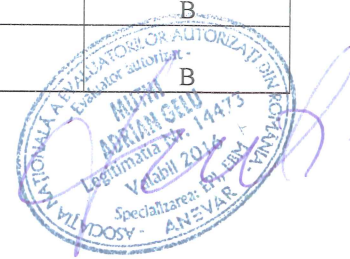
B 1-25



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA- NĂȘAUD
PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN

REFERAT PRIVIND ZONAREA ORAȘULUI

NR. CRT.	DENUMIREA STRĂZII	ZONAREA			
		INTRAVILAN		EXTRAVILAN	
		ÎNCADRARE PROPUȘĂ	ÎNCADRAREA VECHĂ	ÎNCADRARE PROPUȘĂ	ÎNCADRAREA VECHĂ
1.	PIAȚA LIBERTĂȚII	A	A	A	A
2.	1 DECEMBRIE 1918 DE LA 1 LA 103 ȘI DE LA 2 LA 86	A	A	A	A
3.	MIHAIL KOGĂLNICEANU DE LA 13 LA 129 ȘI DE LA 2 LA 198	A	A	A	A
4.	ALEEA ZORILOR	A	A	A	A
5.	ALEEA CASTANULUI	A	A	A	A
6.	ALEEA PANSELELOR	A	A	A	A
7.	ALEEA FLORILOR	A	A	A	A
8.	ALEEA GHIOCELULUI	A	A	A	A
9.	GRIGORE SILAȘI	A	B	A	B
10.	ALEEA GĂRII	A	B	A	B
11.	MORII	A	B	A	B
12.	TRANDAFIRILOR	A	B	A	B
13.	PARCULUI	A	B	A	B
14.	MIHAI VITEAZU	A	B	A	B
15.	OCTAVIAN GOGA DE LA 1 LA 25 ȘI DE LA 2 LA 30	A	B	A	B
16.	NICOLAE IORGA	A	C	A	B
17.	ȘIEULUI	A	B	A	B



18.	GRIVIȚEI	A	B	A	B
19.	DOBROGEANU GHEREA DE LA 1 LA 17 ȘI DE LA 2 LA 18	A	B	A	B
20.	1 DECEMBRIE 1918 DE LA 105 LA 107	B	B	B	B
21.	PETRU MAIOR	B	B	B	B
22.	DOBROGEANU GHEREA DE LA 19 LA 35 ȘI DE LA 20 LA 28	B	B	B	B
23.	LIVIU REBREANU	B	B	B	B
24.	BICAZ DE LA 1 LA 19 ȘI DE LA 2 LA 26	B	C	B	B
25.	CRIȘAN	B	C	B	B
26.	ION POP RETEGANU	B	C	B	B
27.	NICOLAE BĂLCESCU	B	C	B	B
28.	SOMEȘULUI	B	C	B	B
29.	PRIMĂVERII	B	C	B	C
30.	BELA BARTOK	B	B	B	B
31.	I.L.CARAGIALE	B	B	B	B
32.	LILIACULUI	B	C	B	B
33.	CODRULUI DE LA 1 LA 23 ȘI DE LA 2 LA 28	B	C	B	C
34.	CLOȘCA DE LA 1 LA 29 ȘI DE LA 2 LA 30	B	C	B	C
35.	HOREA DE LA 1 LA 31 ȘI DE LA 2 LA 42	B	C	B	C
36.	SCURTĂ	B	C	B	C
37.	G. COȘBUC	B	C	B	C
38.	BOBÂLNA	B	C	B	C
39.	BECLENUȚ	B	C	B	C
40.	SAT. COLDĂU DE LA 69 LA 77, DE LA 14 LA 30; DE LA 163 LA 182 ; DE	B	C	B	C

	LA 186 LA 201.				
41.	BICAZ DE LA 28 LA 32	B	C	B	B
42.	SAT. COLDĂU DE LA 1 LA 13, DE LA 31 LA 68; DE LA 78 LA 85 ; DE LA 92 LA 162; DE LA 183 LA 185 ,DE LA 202 LA 224.	B	C	B	C
43.	CODRULUI DE LA 25 LA 71 ȘI DE LA 30 LA 62	C	C	C	C
44	CLOȘCA DE LA 31 LA 53 ȘI DE LA 32 LA 34	C	C	C	C
45.	HOREA DE LA 33 LA 81 ȘI DE LA 44 LA 76	C	C	C	C
46.	LUCIAN BLAGA	C	C	C	C
47.	1 MAI	C	C	C	C
48.	OBOR	C	D	C	C
49.	TEILOR	C	C	C	C
50.	TOAMNEI	C	C	C	C
51.	MIHAIL KOGĂLNICEANU DE LA 129/A LA 129/C	C	C	C	C
52.	GHEORGHE DOJA	C	C	C	C
53.	ION CREANGĂ	C	C	C	C
54.	SAT. RUSU DE JOS	C	D	C	D
55	VALEA VIILOR DE LA 1 LA 21 ȘI DE LA 2 LA 2/A	C	D	C	D
56	SAT. FIGA	C	D	C	D
57	VALEA VIILOR DE LA 23 LA 63 ȘI DE LA 4 LA 48	D	D	D	D
58	PODIREI	D	D	D	D
59.	HIGEA	D	D	D	D



NOMENCLATORUL STRADAL

AL ORASULUI BECLEAN

NR. CRT.	DENUMIREA STRAZII	NUMEROTARE CASE	
		STINGA	DREAPTA
0	1	2	3
1	1 DECEMBRIE 1918	1-107	2-88
2	1 MAI	1-17	-
3	AL Garii	1-13	2-30
4	AL. CASTANULUI	1	2-8
5	AL. FLORILOR	1	2-6
6	AL. GHIOCELULUI	1-7	2-10
7	AL. PANSELELOR	1-5	2-4
8	AL. TRANDAFIRILOR	1-3	2-10
9	AL. ZORILOR	1-9	2-14
10	BECLENUT	1-113	2-116
11	BELA BARTOK	1-15	2-12
12	BICAZ	1-19	2-32
13	BOBILNA	1-17	2
14	CLOSCA	1-51	2-34
15	CODRULUI	1-45	2-60
16	CRISAN	1-15	2-22
17	D. GHEREA	1-35	2-26
18	G. COSBUC	1-41	2-34
19	GH. DOJA	1-125	2-108
20	GR. SILASI	1-33	2-6
21	GRIVITEI	1-19	2-26
22	HIGEA	-	2-4
23	HOREA	1-81	2-76
24	I.L. CARAGIALE	1-25	2-44
25	I.P. RETEGANU	1-15	2-18



26	ION CREANGA	1-65	2-62
27	L. BLAGA	1-25	2-58
28	LILACULUI	1-9	2-14
29	LIVIU REBREANU	1-43	2-36
30	M. VITEAZU	1-49	2-36
31	MIHAIL KOGALNICEANU	11-151	2-198
32	MORII	1-29	2-34
33	N. BALCESCU	1-25	2-22
34	NICOLAE IORGA	1-7	2-24
35	OBOR	7-93	6-64
36	OCTAVIAN GOGA	1-35	2-38
37	P. LIBERTATII	1-21	2-12
38	PARCULUI	1-41	2-18
39	PETRU MAIOR	1-9	2-22
40	PODIREI	-	2-6
41	PRIMĂVERII	1-5	2-16
42	SCURTA	1-9	2-14
43	SIEULUI	1-9	2-18
44	SOMESULUI	1-33	2-16
45	TEILOR	1-3	2
46	TOAMNEI	1-7	2-6
47	VALEA VIILOR	1-63	2-48
<u>SATE APARTINATOARE</u>			
	1. COLDAU	- 1-224	
	2. FIGA	- 1-140	
	3. RUSU DE JOS	- 1-127	

ARTERE NOU ÎNFIINȚATE
ÎN BAZA HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL
ZONA REZIDENȚIALĂ PODIREI

NR. CRT.	DENUMIREA STRAZII	NUMEROTARE CASE	
		STINGA	DREAPTA
1	ALEEA 1	-	2 - 62
2	ALEEA 2	1 - 61	2 - 58
3	ALEEA 3	1 - 53	2 - 62
4	ALEEA 4	1 - 59	2 - 52
5	ALEEA 5	1 - 51	2 - 52
6	ALEEA 6	1 - 51	2 - 54
7	ALEEA 7	1 - 51	2 - 52
8	ALEEA 8	1 - 47	2 - 52



**NOMENCLATORUL STRADAL
ORAȘUL SÎNGEORZ-BĂI**

Nr. crt.	Numele străzii	Numere arondate	Nr. crt.	Numele străzii	Numere arondate
1.	Afinilor	1-10	33.	Mioriței	1-16
2.	Albinelor	1 - 14	34.	Muncelului	1 - 15
3.	Alunilor	1-18	35.	Murelor	1 - 9
4.	Arinilor	1-5	36.	Nucilor	1 - 7
5.	Berzei	1-41	37.	Paltinului	1 - 11
6.	Bradului	1 - 3	38.	Păunului	1 - 9
7.	Brîndușei	1-62	39.	Perilor	1 - 4
8.	Busuiocului	1-8	40.	Pinilor	1 - 3
9.	Carpaților	1-63	41.	Plopului	1 - 8
10.	Cerbului	1-72	42.	Porumbeilor	1 - 4
11.	Cicoarei	1-4	43.	Primăverii	1 - 18
12.	Cireșului	1-17	44.	Privighetorii	1 - 2 2
13.	Clopoșeilor	1 - 11	45.	Republicii	1 - 113
14.	Cocorilor	1-6	46.	Romaniței	1 - 6
15.	Colinelor	1-16	47.	Sălciilor	1 - 2 7
16.	Crinilor	1-21	48.	Sînzienelor	1 - 14
17.	Florilor	1-3	49.	Socului	1 - 2 0
18.	Garoafelor	1-25	50.	Someșului	1 - 104
19.	Gării	1 - 16	51.	Spinului	1 - 14
20.	Ghiocelor	1-25	52.	Stejarului	1 - 4 3
21.	Greierului	1-5	53.	Stufului	1 - 7
22.	Grîului	1 - 11	54.	Șoimului	1 - 2 0
23.	Iasomieii	1-3	55.	Teilor	1 - 7
24.	Izvoarelor	1-131	56.	Trandafirilor	1 - 6 0
25.	Lalelelor	1-20	57.	Trestiei	1 - 6
26.	Lăcrămioarelor	1-3	58.	Ulmului	1 - 1 8
27.	Lipanului	1-25	59.	Ursului	1 - 1 9
28.	Macilor	1 - 7	60.	Vidrei	1 - 1 8
29.	Malului	1 - 3 5	61.	Vulturilor	1 - 2 5
30.	Merilor	1 - 5	62.	Zadiei	1 - 2
31.	Mesteacănului	1 - 16	1.	Loc. Cormaia	1 - 1057
32.	Mierlei	1 - 21	2.	Loc. Valea Borcutului	529



STUDIU DE PIATA AFERENT ANULUI 2016:xxx-11-1 – 2017.

A proprietății imobiliare:

TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN.

Situat în: **judetul Bistrița-Năsăud.**



CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA STUDIULUI:decembrie 2016.

DATA STUDIULUI DE PIATA: decembrie 2016.

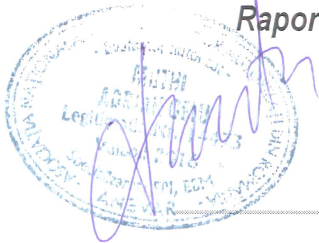
Raportul a fost întocmit în 30 exemplare (pentru client,unul pentru arhiva evaluatorului).

EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL

Legitimație 14473-Evaluarea Prorietăților Imobiliare ; Evaluarea Bunurilor Mobile.

Legitimație 14474-Evaluarea Prorietăților Imobiliare.

Tel 0744/766774, 0749/059065.



Pagina 1 din 17

Prezentul raport conține date și informații care sunt confidențiale și nu este permisă publicarea integrală sau parțială a acestuia sau a oricărei referințe sau valori incluse în raport sau a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului și nu pot fi transmise unor terți decât cu acordul scris al evaluatorului și al clientului.

1.1.Scrisoare de transmitere.

Către : **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

Prezentul studiu de piata are ca obiectiv: estimarea valorii minime a categoriilor de teren aferente urmatoarelor grupe si clasificate dupa clasificarea in functie de arondarea fata de instantele judecatoresti:

GRUPA I — cuprinde următoarele resedințe de comună: RODNA, PRUNDU BÎRGĂULUI, BISTRIȚA BÎRGĂULUI, LECHINȚA, TEACA, TELCIU, ILVA MARE, REBRIȘOARA, ILVA MICĂ, MAIERU, PETRU RAREȘ, DUMITRA, LIVEZILE, FELDRU.

GRUPA II-a - cuprinde următoarele reședințe de comună: BRANIȘTE, BUDACUL DE JOS, BUDEȘTI, CĂIANU MIC, CĂTATE, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU GIURGEȘTI, COȘBUC, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRIȚEI, JOSENI BÎRGĂULUI, LEȘU, LUNCA ILVEI, MĂGURA ILVEI, MATEI, MICEȘTII DE CÎMPIE, MILAȘ, MONOR, NIMIGEA, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, ȘANT, ȘIEU, ȘIEU ODORHEI, ȘIEU MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, SILIVAȘU DE CÎMPIE, SÎMNIHAIU DE CÎMPIE, ȘINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BÎRGĂULUI, TÎRLIȘUIA, URIU, URMENIȘ, ZAGRA.

GRUPA III-a - cuprinde: comunele nou înființate CICEU MIHĂIEȘTI, RUNCU SALVEI, precum și satele și cătunele din cuprinsul județului Bistrița-Năsăud.

1. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BISTRIȚA, jud. Bistrita – Năsăud:

MUNICIPIUL BISTRIȚA - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.1 anexat, cu descrierea zonelor importante din municipiu și a cartierelor apartinătoare: UNIREA; SLĂTINIȚA; GHINDA; VIIȘOARA; SIGMIR; SĂRATA.

LOCALITĂȚI limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.2 anexat, cu descrierea comunelor și a localităților apartinătoare de acestea: BISTRIȚA BÎRGĂULUI (Bistrița Bîrgăului și Colibița — zona de agrement); BUDACU DE JOS (Budacu de Jos, Buduș, Jelna, Monariu și Simionești); BUDEȘTI (Budești, Budești Fînațe, Țagu, Țăgșor); CĂTATE (Satu Nou, Orheiul Bistriței, Petriș, Ragla); DUMITRIȚA (Budacu de Sus și Dumitrița); GALAȚII BISTRIȚEI (Galații Bistriței, Albeștii Bistriței, Dipșa, Herina, Tonciu); JOSENI BÎRGĂULUI (Josenii Bîrgăului, Mijlocenii Bîrgăului, Rusu Bîrgăului și Strîmba); LIVEZILE (Livezile, Cușma, Dorolea, Dumbrava, Valea Poienii); MARIȘELU (Marișelu, Bîrla, Domnești, Jeica, Măgurele, Nețeni, Sîntioana); MICEȘTII DE CÎMPIE (Miceștii de Cîmpie, Fintînița, Visuia); MILAȘ (Comlod, După Deal, Ghemeș, Hirean, Orosfaia); MONOR (Monor, Gledin); PRUNDU BÎRGĂULUI (Prundu Bîrgăului, Susenii Bîrgăului); SÎMNIHAIU DE CÎMPIE (Sînmihaiu de Cîmpie, Brateni, La Curte, Sălcuța, Stupini, Zoreni); TEACA (Teaca, Archiud, Budurleni, Ocnîța, Pinticu, Viile Tecii); TIHA BÎRGĂULUI (Tiha Bîrgăului, Ciosa, Mureșenii Bîrgăului, Piatra Fîntînele, Tureac); URMENIȘ (Urmeniș, Cîmp, Coșeriu, Delureni, Fînațe, Podenii, Scoabe, Șopteriu, Valea, Valea Mare); SILIVAȘU DE CÎMPIE (Silivașu de Cîmpie, Draga, Fînațele Silivașului, Porumbenii); ȘIEU (Șieu, Ardan, Posmuș, Șoimuș); ȘIEU MĂGHERUȘ (Șieu Măgheruș, Arcalia, Chintelnic, Crainimăt, Podirei, Sărățel, Valea Măgherușului); ȘIEUȚ (Șieuț, Lunca, Ruștior, Sebiș).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primi 500 mp din proprietate (în cazul în care extrasul CF nu precizează clar suprafața aceasta) diferența de suprafață intrând la alte categorii de teren (arabil intravilan sau gradină, fânaț intravilan, etc.), după caz.

2. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BECLEAN, jud. Bistrita – Năsăud:

ORAȘUL BECLEAN și localități limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.3 anexat, cu descrierea comunelor și a localităților apartinătoare de acestea: BECLEAN (Beclean, Coldau, Figa, Beclenuț, Rusu de Jos); BRANIȘTEA (Branîștea, Cireșoia, Măluț); CĂIANU MIC (Căianu Mic, Căianu Mare, Ciceu Poieni, Dobric, Dobricel, Dumbrăvița); CHIOCHIȘ (Chiochiș, Apateu, Bozieș, Buza Cătun, Chețiu, Jimbor, Manic, Sînnicoară, Strugureni, Tentea); CHIUZA (Chiuza, Mireș, Piatra, Săsar); CICEU GIURGEȘTI (Ciceu Giurgești,

Dumbrăveni); CICEU MIHĂIEȘTI (Ciceu Mihăiești, Ciceu Corabia, Lelești); LECHINȚA (Lechința, Bungard, Chiraleș, Sîngeorzu Nou, Sîniacob, Țigău, Vermeș); MATEI (Matei, Bidiu, Corvinești, Enciu, Fîntanele, Moruț); NUȘENI (Nușeni, Beudiu, Dumbrava, Feleac, Malin); PETRU RAREȘ (Petru Rareș, Reteag, Bața); URIU (Uriu, Cristeștii Ciceului, Hășmașu Ciceului, Ilișna); SPERMEZEU (Spermezeu, Dobricel, Dumbrăvița, Hălmășău, Lunca Borleseii, Păltinoasa, Șesuri, Spermezeu Vale, Sita); ȘIEU ODORHEI (Șieu Odorhei, Agrișu de Jos, Agrișu de Sus, Bretea, Coasta, Șieu Cristur, Șirioara); SINTEREAG (Șintereag, Blăjenii de Jos, Blăjenii de Sus, Caila, Cociu, Șieu Sfîntu, Șintereag Gară); TÎRLIȘUA (Tîrlișua, Agrieș, Agrieșel).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primi 500 mp din proprietate (în cazul în care extrasul CF nu precizează clar suprafața aceasta), diferența de suprafață intrând la alte categorii de teren (arabil intravilan, grădină, fânaț intravilan, etc.), după caz.

3. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI NĂSĂUD, jud. Bistrița – Năsăud:

ORAȘUL NĂSĂUD și localitățile componente;

ORAȘUL SÎNGEORZ BĂI și localitățile componente;

LOCALITĂȚI limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.4 anexat, cu descrierea localităților: NĂSĂUD (Năsăud, Liviu Rebreanu și Lușca); SÎNGEORZ BĂI (Sîngeorz Băi, Cormaia, Valea Borcutului); COȘBUC (Coșbuc); DUMITRA (Dumitra, Cepari, Târpiu); FELDRU (Feldru, Nepos); ILVA MARE (Ilva Mare, Ivăneasa); ILVA MICĂ (Ilva Mică); MĂGURA ILVEI (Măgura Ilvei, Arșița); MAIERU (Maieru, Anieș); NIMIGEA (Nimigea de Jos, Florești, Mintiu, Mititei, Mocod, Mogoșeni, Nimigea de Sus, Tăure); PARVA (Parva); POIANA ILVEI (Poiana Ilvei); REBRA (Rebra); REBRIȘOARA (Rebrișoara, Gresa I, Gresa II, Podirei); RODNA (Rodna, Valea Vinului); ROMULI (Romuli, Dealu Ștefăniței); SALVA (Salva); RUNCU SALVEI (Runcu Salvei); TELCIU (Telciu, Bichigiu, Fiad, Telcișor); ZAGRA (Zagra, Alunișul, Perișor, Poienile Zagrei, Suplai); ȘANT (Șant, Valea Mare).

Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele pana la 500 mp din proprietate, diferența de suprafața intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru terenurile intravilane situate in Centru Zona I, Zona II A- se vor calcula la valoarea "Curti Constructii"- suprafețe pana la -1.000 mp.

Pentru terenurile intravilane urbane indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele pana la 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru terenurile situate in Centru Zona I, Zona II - se vor calcula la valoarea "Curti Constructii"- suprafețe pana la -1.000 mp.

Pentru terenurile intravilane rurale(amplasamente) indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele pana la 1.000 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz.

Categoriile de terenuri ce sunt cuprinse în categoriile de imobile evaluate în prezenta expertiză (privitor la valoarea de circulație a bunurilor imobile) sunt cele precizate în programul ETERA utilizat de către ANCPPI, pe baza cărora se face înscrierea imobilelor în evidențele de publicitate imobiliară, conform Legii nr.711996 (curți-construcții, arabil, fânaț, livadă, pădure, pașune, neproductiv, vie, drum, căi ferate, ape curgătoare și ape stătătoare). Astfel, detaliat:

I.) TERENURI AGRICOLE:

1. Arabil (A) ce include:

a.) arabil propriu-zis descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de circulație, preț de referință.

b.) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoști, sparcetiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene) care se ară o data la cel mult 6 ani.

c.) terenuri rămase temporar neînsămânțate sistematizate, cu mențiunea „sere” sau „răsadnițe”.

2. Fânețe (F) ce include:

a.) fânețe propriu-zise (fânețe curate), descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.

b.) fânețe cu pomi

- c.) fânețe împădurite.
- d.) fânețe cu tufărișuri și măracinișuri.
- 3. Livezi (Lv) ce include:
 - a.) livezi clasice — terenuri plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale și anume:
 - 1. livezi propriu-zise (pure) descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.
 - 2. livezi cu culturi intercalate.
 - 3. livezi înierbate.
 - 4. livezi în sistem agropomicol.
 - b.) livezi intensive și superintensive
 - c.) plantații de arbuști fructiferi-terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăză, etc.
 - d.) pepiniere pomicole-terenuri destinate pentru producerea materialului săditor pomicol.
 - e.) plantații de duzi
- 4. Vii (V) (plantații pomicole și viticole) ce includ:
 - a.) vii propriu-zise, descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.
 - 1. vii altoite care au la baza lor un portaltoi.
 - b.) vii hibride — cele care poarta și denumirea de producători direcți.
 - c.) plantații de hamei — care au o agrotehnică asemanatoare cu a viței de vie.
 - d.) pepiniere viticole — terenuri pentru producerea materialului săditor viticol, plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise, sau școlile de vițe.
 - 5. Pășuni (Ps) ce includ:
 - a.) pășuni propriu-zise (curate) — pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă — descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.
 - b.) pășuni cu pomi - pășuni plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi paraginite.
 - c.) pășuni împădurite — care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență.
 - d.) pășuni cu tufărișuri și măracinișuri.
 - 6. Păduri și alte terenuri forestiere (Pd) ce includ:
 - a.) păduri propriu-zise, terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 Ha — descrise în prezenta expertiză, la preț de referință.
 - b.) terenuri destinate împăduririi — terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice..
 - c.) terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de răchită, arbuști ornamentali forestieri, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic.
 - d.) perdele de protecție — benzi ordonate din plantații silvice, și uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protecție ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.
 - e.) tufărișuri și măracinișuri — terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, catinișuri, ienupărișuri, salcâmi, măracinișuri, etc.
- II.) TERENURI NEAGRICOLE:
 - 1. Curți – Construcții – descrise în prezenta expertiză, la preț de referință
 - 2. Terenuri neproductive (N) și degradate – cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, descrise în prezenta expertiză la preț de referință.
Din această categorie fac parte:

- a.) nisipuri zburătoare;
- b.) stâncării, bolovănișuri, pietrișuri — terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite cu vegetație;
- c.) râpe, ravene, torenți;
- d.) sărături cu crustă — terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e.) mocirle și smârcuri;
- f.) gropile de împrumut și cariere;
- g.) halde—terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma activității industriale și exploatării miniere.

3. Căi de comunicații care nu au fost evaluate în prezenta expertiză pentru ca acestea au prețul stabilit prin lucrările de proiectare și execuție de specialitate, funcție de categoria acestora, pe Km (drumuri europene, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale, străzi, alee, accese, etc.)

Se vor aplica prețurile unitare stabilite de ministerul de resort, cu amortismentele cuvenite.

4. Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți) - terenuri acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

a.) Ape curgătoare (HR) — cursurile de apă, pâraurile, gârlele, alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri, etc.)

b.) Ape statatoare (HB) — ape amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestiași și păpușiuri, și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat.

Pentru acestea se vor aplica valorile minime de tranzacționare din prezenta expertiză, pentru terenuri neagricole iar în caz special, se va solicita evaluarea acestora de către experți specializați care să evalueze individual aceste imobile.

Prezentul studiu de piata a fost întocmit la cererea Camera Notarilor Publici la data întocmirii studiului.

Studiul de piata asupra proprietăților anterior specificate sunt întocmite pentru birourile notariale care își desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi folosit în alte circumstanțe și în alte scopuri decât cel enunțat anterior.

Prezentul studiu de piata, conține 17 pagini plus anexe 39 anexe/copii harti intravilan extravilan (si Anexa1-Anexa 4) si anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud si Sangeorz/ Bai.

S-a efectuat o analiză generală și specifică a datelor ofertelor competitive și a cererii de pe piața locală. S-au analizat date generale care includ informații privind forțele sociale, economice, legislative și ale mediului care afectează valoarea proprietății precum și date specifice proprietăți imobiliare comparabile, vândute sau închiriate, precum și alte caracteristici ale pieței imobiliare locale.

Pentru a nu crea confuzii între un raport de evaluare și un studiu de piata în cele ce urmează vom dezvolta în mare pași care trebuie urmați pentru întocmirea unui raport de evaluare. În acest sens putem spune că nu avem datele necesare întocmirii unui raport de evaluare în sensul standardelor ANEVAR.

Evaluarea proprietății imobiliare se face în concordanță cu Standardele de evaluare IVS.

Baza evaluării- în vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele de evaluare:

Standarde generale □ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general) □ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării(IVS 101)□SEV 102- Implementare(IVS 102)□SEV 103- Raportarea evaluării(IVS 103); Acțiuni și alte instrumente financiare □ SEV 300- Evaluări pentru raportare financiară(IVS 300)□SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) – Evaluarea drepturilor asupra proprietății

imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 400 Verificarea evaluărilor Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) .• Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. STANDARDE I DE EVALUARE – si Ghiduri de evaluare.

□ Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964;

□ Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 116/2010, editat de Corpul Experților Tehnici din România;

Această scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime pentru proprietatatile detaliate mai sus.

1.2.Rezumatul faptelor principale și al concluziilor.

Scopul acestui studiu de piata este estimarea valorilor minime de tranzactionare a proprietatilor prezentate mai sus la data intocmirii studiului de piata.

Valorile de tranzactionare minime estimate sunt orientative si nu sunt in masura sa acopere intreaga plaja de caracteristici- corectii care stau la baza estimarii valorilor de piata pentru proprietatile rezidentiale- in concluzie este necesara intocmirea unui raport de evaluare atunci cand exista suspiciuni cu privire la valoarea estimata conform celor prezentate in aceasta lucrare.

Scopul și utilizarea evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul de evaluare IVS 1 "Valoare de piață –bază de evaluare „

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a valorii de piață și explica criteriile generale, referitoare la această definiție uzuală a valorii de piață și la aplicarea ei în evaluarea proprietății, atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea valorii de piață.

- pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobulare este recomant sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobulare poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliara este unica.

Conform standardului IVS 1 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.,,

Standardul se aplică valorii de piață a proprietății, aceasta fiind proprietatea imobiliară și elementele ei înrudite.

Destinația evaluării va fi pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Evaluatorul a estimat valorile minime de tranzactionare a proprietăților imobiliare mai sus amintite în baza ipotezelor și premiselor din raport și a celorlalte componente aferente pieței imobiliare ianuarie 2016- decembrie 2016 ipoteze și condiții limitative enunțate la capitolul 2.1.

1.3.Certificarea.Semnătura.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca:

- ⇒ afirmatiile prezentate si sustinute in acest studiu de piata sunt adevarate si corecte;
- ⇒ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ⇒ suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu de piata nu are nici o legatura cu declararea in studiu de piata a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- ⇒ nici o persoana, cu exceptia celor specificate in studiu, nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea studiului.

Evaluator proprietati imobiliare, membru titular ANEVAR
SC Grand Cora Agentie Imobiliara.

2.PREMISELE EVALUĂRII

2.1.Ipoteze speciale și condiții limitative.

La baza studiului de piata stau o serie de ipoteze si conditii conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Proprietatile sunt considerate libere de sarcini.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului studiu de piata sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora.
- ⇒ Estimarea valorilor de piata minime nu poate sa acopere toata plaja de proprietati imobiliare- cu caracteristici specifice .
- ⇒ Nu sunt facute- nu se tine cont- de nici un fel de investigatii referitoare la activitatile trecute si prezente, atât pe proprietatile evaluate cât si de influentele pe care proprietatile vecine le-ar putea avea.
- ⇒ Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ⇒ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile,licentele,certIFICATELE de ocupare,aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale,regionale sau nationale pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii..
- ⇒ Opinia asupra valorii minime a terenului s-a facut in ipoteza in care terenul este considerat ca fiind liber.
- ⇒ Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- ⇒ Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil.
- ⇒ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, inasa nu asiguram garantii pentru acuratete.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ⇒ Nu exista, la data evaluarii alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta .
- ⇒ Proprietatile supuse studiului se considera fara ipoteci sau datorii.
- ⇒ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcarii sau violari ale altor proprietati.
- ⇒ Proprietatile este considerata ca fiind libere de sarcini.
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatilor, ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatile sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- ⇒ Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminat, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- ⇒ Daca ulterior se va stabili ca exista contaminari pe proprietatile analizate sau pe orice alt teren vecin, sau ca mijloacele care au fost puse in functiune sar putea contamina aceasta, ar putea diminua valoarea din raport.
- ⇒ Studiu de piata asupra proprietatilor anterior specificate sunt intocmite pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.

⇒ Prezentul studiu de piata nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.

Condiții limitative:

- ⇒ Valoarea estimata in valuta- lei este valabila atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei,nivelul cererii si ofertei,inflatie,evolutia cursului de schimb,etc)nu se modifica semnificativ.Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara).
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata,in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in studiu de piata.Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- ⇒ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport,intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din studiu de piata. Valorile separate alocate terenului si cladirilor nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- ⇒ Orice estimari ale valorii continute in studiu de piata se aplica intregii proprietati si orice impartire sau divizare a totalului in valori fractionate va invalida valoarea estimata.
- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu de piata nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- ⇒ Evaluatorul,prin natura muncii sale,nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune,in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- ⇒ Nici una din partile studiului (in special concluziile referitoare la valori,identitatea evaluatorului)nu vor fi difuzate public prin reclama,relatii publice,stiri,agentii de vânzare sau alte cai mediatice,fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- ⇒ Informatiile din acest studiu de piata nu pot fi utilizate de alte persoane fizice sau juridice decât solicitantul sau beneficiarul lucrării si numai pentru scopul enuntat.

2.2. Obiectul,scopul si utilizarea studiului de piata. Instructiunile studiului de piata.

Obiectul studiului de piata il constituie:

1. Estimarea valorii de tranzactionare minima pentru o suprafata de 1 mp teren liber/ Intravilan- extravilan si clasificat conform anexelor/ in lei situate pe raza județului Bistrița - Năsăud;

Prezentul studiu de piata se adresează birourilor notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Elaboratorul acestui studiu, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar fiind excluse alte persoane și alte circumstanțe.

2.3. Baza de evaluare.Tipul valorii estimate in cazul unui raport de evaluare.

Scopul și utilizarea evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul de evaluare IVS 1"Valoare de piață –bază de evaluare „

Scopul evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul de evaluare IVS 1"Valoare de piață –bază de evaluare”

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a valorii de piață și explica criteriile generale, referitoare la această definiție uzuală a valorii de piață și la aplicarea ei în evaluarea proprietății,atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea valorii de piață.

Conform standardului IVS 1 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere,„

2.4. Riscul estimării valorilor minime în acest studiu de piață.

La elaborarea lucrării nu au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor neputând cuprinde varietatea existenței de proprietăți imobiliare. Se constată o piață relativ inactivă, oferta zonală este crescută cererea în scădere, datorită factorilor macroeconomici și altor factori detaliați în capitolul piața imobiliară, motiv pentru care pentru proprietăți imobiliare în general, care nu se încadrează în anexele prezentate, proprietăți atipice obligatoriu este necesar întocmirea unui raport de evaluare.

2.5. Sursele de informații utilizate.

Informații culese de evaluator, de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața municipiului Bistrița, de la evaluatori locali, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Evaluatorul încearcă să se asigure că toate sursele de informare consultate sunt credibile și adecvate procesului de evaluare. În multe situații, verificarea completă a unor surse de informații secundare sau terțiare nu intră în atribuțiile evaluatorului.

2.6. Clauza de nepublicare.

Prezentul studiu de piață conține date și informații care sunt confidențiale și nu este permisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, sau a oricărei referințe sau valori incluse în raport, sau a numelui și afilierei profesionale a evaluatorului, și nu pot fi transmise unor terți decât cu acordul scris al evaluatorului și al clientului.

In procesul de estimare a valorii de piață a unei proprietăți imobiliare se parcurg următoarele etape:

Identificarea proprietății, descrierea juridică. Obiectul evaluării ; Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare. Informații despre amplasament. Caracteristicile fizice ale amplasamentului; Vecinătăți; Descrierea proprietății imobiliare supusă evaluării; Zonarea; Date privind impozitele și taxele; Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente;

Ele sunt specifice fiecărei proprietăți imobiliare- proprietatea imobiliară este unică. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare trebuie să țină seama de toți factorii care influențează valoarea proprietății.

In cele ce urmează va prezentăm pe scurt pașii care trebuie parcurși și de ce trebuie să ținem cont în evaluarea, estimarea valorii unei proprietăți imobiliare- pentru o misiune de evaluare încredințată și o proprietate identificată în clar- CF, documentație cadastrală.

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE.

Guvernele pot interveni în cadrul economic, juridic și instituțional care stau la baza pieței imobiliare astfel încât împiedică funcționarea ei eficientă. Efectele pe termen lung ale unei astfel de interferențe pot fi o alocare necorespunzătoare a resurselor sau un dezechilibru și distorsiuni pe piața imobiliară. Pe de altă parte, lipsa de înțelegere din partea guvernului sau absența unui sprijin pot împiedica funcționarea eficientă a pieței imobiliare.

Piața este definită ca: mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la schimbarea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc... În general, proprietățile imobiliare nu se compără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și un echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare -cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.2. PIAȚA TERENURILOR

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor au crescut în funcție de scopul de achiziție (tipul de clădire ce urmează să fie construit, locație și parametrii specifici, amplasament și grad de echipare cu utilități).

În timp ce terenurile din zonele centrale ale Bistriței -sunt valorificate la maximum în dezvoltarea clădirilor de birouri având un preț unitar foarte mare, fiind dezvoltate cu o eficiență maximă pe verticală, zonele din afara Bistriței- au fost utilizate pentru dezvoltări în segmentul rezidențial de lux, pentru complexe cu unități oferite fie spre vânzare, fie spre închiriere.

În momentul actual în Bistrița, oferta de terenuri este redusă, mai ales în zonele ultracentrale. În celelalte zone ale orașului cât și la periferie prețurile terenurilor au scăzut.

Situația este similară și în județ unde valoarea terenurilor a scăzut în general.

3.3. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

3.4. Oferta competitivă.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.5. Cererea.

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin cost, comparații ale vânzărilor și capitalizarea veniturilor și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia indicațiile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări sunt bazate pe principii

substituției, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe mărfuri sau servicii similare sau asemănătoare, cea mai mare sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare.

Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață.

Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii. Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitatea sa și de solicitarea sa. Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitată de raritatea sa și de puterea efectivă de cumpărare a potențialilor consumatori. Cererea pentru un bun sau serviciu este, de asemenea, creată de utilitatea sa, influențată de raritatea și de solicitarea sa și limitată de puterea de cumpărare.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea. Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante. Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață. Prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea pentru produs/serviciu.

3.6. Echilibrul pieței. Previzuni.

În cazul în care nu există condiții normale de piață sau când dezechilibrul raportului ofertă-cerere determină prețuri de piață care nu au legătură cu definiția valorii de piață, evaluatorul se confruntă cu o problemă dificilă de evaluare. Misiunea evaluării solicită un grad înalt de profesionalism, vigilență, experiență și raționament profesional din partea evaluatorului, în condițiile penuriei informațiilor de piață. Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privită în contextul politicilor de promovare care minimizează dezechilibrul de pe piața proprietăților și în contextul restructurării și consolidării piețelor de proprietăți și a sistemelor financiare din cadrul piețelor în dezvoltare. Proprietățile evaluate trebuie analizate din perspectiva tuturor factorilor interni și externi cu efect asupra performanțelor de exploatare ale acestora.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În zonele centrale și ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai puține prețurile tind să crească foarte mult, aceasta datorită deficitului de spații comerciale sau mai exact cererii foarte mari de spații comerciale.

CONCLUZII

- Tendința pe care se situează valoarea imobilelor este una de stagnare, fiind influențată de dezvoltarea zonei și de potențialul ei constructiv-urbanistic- tendințele pieței ;

4. ANALIZA DATELOR CONCLUZIILE.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

În timp ce clădirile se pot schimba,nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului.Prin urmare,valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

4.1.Situații speciale

Ipotezele analizei cele mai bune utilizări sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare.În identificarea celor mai bune utilizări,sunt totuși necesare considerații speciale în cazurile utilizărilor singulare,interimare,neconforme legal,utilizări ce nu sunt cele mai bune,utilizări multiple,cu destinație specială,speculative și teren liber în exces.

4.2.Utilizări singulare

Cele mai bune utilizări sunt,în general,conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare.De exemplu :o casă de locuit nu este adecvată în apropierea unei mari fabrici.

Totuși,cea mai bunăutilizare poate fi neobișnuită sau chiar unică.De exemplu : o clădire mare de birouri este cerută de piață,dar este suficientă una singură pentru localitatea respectivă.

4.3.Utilizările interimare

În multe cazuri,cea mai bună utilizare poate să se schimbe în viitorul previzibil.În asemenea situații,dezvoltarea imediată a proprietății sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare în viitor este,de obicei,nefzabilă financiar în prezent.

Deci utilizarea interimară este cea mai bună utilizare dar care s-ar putea schimba în timp relativ scurt.Ferme,parcaje,clădiri vechi sau construcții provizorii,reperezintă utilizări interimare.

Când se face comparația cu alte proprietăți,trebuie luate în considerare diferențele între utilizările interimare chiar dacă cele mai bune utilizări în viitor sunt identice.

Dacă pentru două utilizări actuale,costurile de demolare sunt diferite,acest lucru trebuie luat în considerare și trebuie făcută o corectie.

4.4.Utilizări neconforme legal.

O utilizare neconformă legal este o utilizare ce a fost stabilită și menținută legal,dar nu mai este conformă cu noile reglementări legale ale zonei în care este amplasată.De obicei,aceste noi reglementări permit existența în continuare a vechilor utilizări,dar interzic extinderea sau modificările importante care să continue utilizarea neconformă.Când o utilizare neconformă incetează,de obicei ea nu mai poate fi reluată.

Uneori o utilizare mai mare decât o utilizare conformă.Deci pentru a estima valoarea unei proprietăți cu utilizare neconformă legal,prin comparatie cu proprietăți competitive similare,trebuie săse efectueze acele corectii care reflectă utilizarea mai intensă dar neconformă legal.De obicei,orice surplus ce rezultă dîintr-o utilizare neconformă legal este legat direct de construcția existentă și prin urmare venitul suplimentar ar trebui capitalizat pe durata de viață economică construcției.

4.5.Utilizări care nu sunt cele mai bune.

Multe construcții existente nu reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare cu toate că,în general,cea mai bună utilizare este în aceeași categorie cu utilizarea existentă(locuință,bloc de apartamente,clădire administrativă).Prin urmare,în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condițiilor externe.

4.6.Utilizări multiple.

Deseori cea mai bună utilizare pentru un lot de teren implică mai multe tipuri de utilizări.De exemplu : pe un teren s-ar putea construi în față(la stradă),un complex comercial cu case în spate sau blocuri în jurul unui teren de golf și case pe terenul rămas.Dacă terenul este în zonă industrială,atunci în față se vor amplasa magazine și în spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluatorul va estima contributia la valoare a fiecărei utilizări,dar trebuie să se asigure că suma contributia la valoare a fiecărei utilizări,dar trebuie să se asigure că suma valorilor utilizărilor separate nu depășește valoarea totală a proprietății.

4.7.Utilizări speciale.

Deoarece proprietățile cu destinație specială sunt adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări,evaluatorul va întâmpina dificultăți în specificarea celei mai bune utilizări.De fapt,cea mai bună utilizare este continuarea utilizării actuale dacă se dovedește viabilă.

Dacă utilizarea curentă este depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu sunt fezabile,atunci cea mai bună utilizare este demolarea și casarea construcției.

Uneori aceste proprietăți se analizează pe bază a două utilizări :

continuarea utilizării speciale existente;

conversia la o utilizare alternativă.

4.8.Utilizări speculative.

Terenul păstrat pentru vânzare ulterioară poate fi considerat ca o investiție speculativă.Cumpărătorul sau proprietarul poate crede că valoarea terenului va crește,dar există un risc considerabil că nu va apărea creșterea așteptată cât speculatorul deține terenul.Cu toate acestea,valoarea actuală este o funcție de cea mai bună utilizare a sa în viitor și deci evaluatorul trebuie să ia în discuție cea mai bună utilizare potențială în viitor.

4.9.Teren în exces.

Unele loturi de teren sunt prea mari pentru principala lor cea mai bună utilizare.Unele proprietăți construite au terenuri în exces care nu sunt necesare construcțiilor existente.În unele cazuri,cea mai bună utilizare a terenului în exces este să rămână liber.În alte situații,poate fi o extindere în viitor a construcțiilor existente sau dezvoltări viitoare ca o entitate separată.Terenul de parcare,sau terenul de joacă nu este teren în exces.

5.CMBU.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maximum productivă.Posibilitatea fizică și legalitatea trebuie considerate mai întâi.

Permisă legal.

În toate cazurile,trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege:

- Reglementările privind zonarea-
- Restricțiile de construire-
- Normativele de construcții- pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii.
- Restricțiile privind construcțiile din patrimoniul și siturile istorice-
- Impactul asupra mediului- pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii
- Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de inchiriere-
- Dacă nu există restricții cu caracter privat,atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii.

Posibila fizic.

Următoarele caracteristici care afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare.

- Dimensiunile
- Forma,

- Suprafata
- Structura geologică a terenului poate impiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății,cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime,subsoluri multiple,etc.
- Accesibilitatea unui lot de teren
- Riscul unor dezastre naturale (cutremure,îndunatii)
- Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu.În acest caz,evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Fezabilă financiar.

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic,sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare,obligățiile financiare și amortizarea capitalului.Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară,evaluatorul va prognoza veniturile generale de proprietate,din care se va scădea cheltuielile de expolare (inclusiv impozitul pe profit),rezultând profitul net.Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă acesta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață,atunci utilizarea este fezabilă.

Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar,cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului,în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor,manoperei,regiei și al capitalului,necesare realizării construcției.Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat.

Utilizarea rezonabilă și posibilă din punct de vedere legal a unui teren liber sau a unei proprietăți care este posibilă din punct de vedere fizic,fezabilă sub aspect financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății respective.

Criteriile definiției sunt:permisibilitatea legală,posibilitatea fizică,fezabilitatea financiară și maximum de profitabilitate.

Scopul determinării CMBU ca teren liber este de a identifica utilizarea potențială a terenului proprietății,care îi implică valoarea.Faptul că amenajările existente pot fi demolate validează conceptul CMBU ca teren liber.CMBU a terenului liber trebuie să fie determinată când se cere estimarea separată a valorii terenului și este utilă pentru identificarea parcelelor de teren comparabile care au fost vândute recent.

Conceptul CMBU se bazează pe ideea că deși două sau mai multe parcele de proprietate imobiliară pot fi similare fizic și localizate apropiat,pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate.Modul în care o proprietate poate fi utilizată optim este fundamentul pentru determinarea valorii ei de piață.Utilizarea sugerată este una rezonabilă și probabilă?

- ⇒ Este legală utilizarea sau există o probabilitate rezonabilă de a se obține o aprobare legală pentru acea utilizare?
- ⇒ Proprietatea este fizic adecvată utilizării sau poate fi adaptată pentru acea utilizare?
- ⇒ Este fezabilă financiar utilizarea propusă?
- ⇒ Pentru utilizările care au trecut cele patru teste anterioare,CMBU selectată reflectă cea mai profitabilă utilizare a terenului?

Cea mai bună utilizare identifică cea mai profitabilă utilizare dintre utilizările potențiale pe care proprietățile le poate avea și, ca urmare, este dictată de piață.

Pentru ca o proprietate să respecte criteriile permisibilității legale, utilizarea ei trebuie să fie în conformitate cu legile de planificare urbană și cu reglementările de zonare.

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru un teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:

- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.

Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul ar trebui să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:

- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.

În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare, din cel puțin următoarele trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)

Având în vedere cele enunțate mai sus considerând terenul liber având în vedere faptul că amplasamentul este localizat într-o zonă de imobile rezidențiale putem construi

Construcție pentru birouri dar avem următoarele inconveniente: suprafața terenului este insuficientă și nu există locuri de parcare considerăm că CMBU este pentru realizarea unei locuințe rezidențiale. Se încadrează în reglementările de urbanism.

Construcție comercială - nu este posibil datorită faptului că nu asigură condițiile necesare pentru asigurarea unui comerț civilizat (spații de parcare, suprafață mare, vad comercial)

Construcție rezidențială - da pentru că amplasamentul este localizat într-o zonă rezidențială.

6. Evaluarea terenului.

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Concepte și principii de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substanțială și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Astfel, dacă cumpărătorii anticipează că anumită zonă va fi o cerere de spații de birouri în următorii 5 ani, ei ar putea fi să cumpere terenuri pentru construcție.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea. În orice caz, valoarea de piață este în general prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentată de jocul între cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituirii care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau vedere.

Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul.

Existența unor utilități, cum ar fi: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon, influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop.

Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon.

Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizare și linii de utilități ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil.

Se spune că terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare. În cazul în care construcțiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor.

În anumite cazuri, evaluarea unei proprietăți imobiliare poate cere ca amplasamentul să nu fie considerat pentru cea mai bună utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existentă.

Tehnicile de evaluare a terenului

Se utilizează șase tehnici: *compararea directă, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea minima de tranzacționare sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este recomandat să fie parcursi pașii amintiți anterior – în concluzie valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare poate fi estimată de un evaluator care primește această misiune. Orice proprietate imobiliară este unică.

7. Calificarea evaluatorului.

Membru titular ANEVAR.



Expert evaluator

Muthi Adrian Gelu

8. Anexe: valori minime tranzactionare

Anexele 1 - 30;

4.5202

TABEL NR: 1

ACTUALIZAT LA 20.12.2016 VALORI MINIME DE TRANZACționARE

Nr.Crt	Localitate	TEREN INTRAVILAN					TEREN EXTRAVILAN							
		Curti-construcții (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș si alte categori (lei/mp)	Livezi si vii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș (lei/mp)	Livezi, Vii (lei/mp)	Pasune (lei/mp)	Neagricol (lei/mp)	Paduri (lei/mp)			
	BISTRITA													
1	Centru ZONA I	497	348	298	323	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Centru ZONA II A *	298	209	179	194	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centru ZONA II B *	224	157	134	145									
3	Zona Valea Budacului	75	52	45	48	27	19	24	11	7	1.5			
4	Zona Valea Ghinzii	89	63	54	58	32	24	26	13	9	1.5			
5	Zona Valea Târpiului(limita rezidential)	92	63	54	58	26	15	25	10	7	1.5			
6	Zona Valea Târpiului	75	53	32	20	30	22	25	12	8	1.5			
7	Zona ANL Subcetate	149	104	89	97	26	17	26	10	7	1.5			
8	Zona Valea Rusului	99	70	60	65	26	19	24	11	7	1.5			
9	Zona Zăvoate de Sus	199	139	119	129	36	26	29	14	10	1.5			
10	Zona Valea Jelnei	60	42	36	39	16	11	17	7	4	1.5			
11	Zona "Lempeș"	50	35	30	32	15	10	15	7	4	1.5			
12	Zona Zăvoate de Jos	99	70	60	65	18	11	17	8	5	1.5			
13	Zona drumul Sigmirului	75	52	45	48	20	14	21	10	7	1.5			
14	Zona "La soare"	85	59	51	55	30	29	32	11	7	1.5			
15	Zona Șesu de Sus	174	122	104	113	28	26	29	12	7	1.5			
16	Zona Stațiunea Pomicolă	50	35	30	32	11	7	10	4	2	1.5			
17	Cartier Unirea	75	52	45	48	30	26	32	10	7	1.5			
18	Unirea Avicola	50	35	30	32	15	8	11	5	3	1.5			
19	Unirea Poligon	30	21	18	19	11	7	9	4	2	1.5			
20	Cartier Slatinița	20	14	12	13	3	3	3	3	2	1.5			
21	Drumul Slatiniței	30	21	18	19	8	7	9	3	2	1.5			
22	Cartier Ghinda	35	24	21	23	9	7	10	4	2	1.5			
23	Cartier Vișoara	70	49	42	45	22	17	24	4	3	1.5			
24	Cartier Sigmir	40	28	24	26	11	6	10	4	2	1.5			
25	Cartier Sărata	25	17	15	16	7	4	7	3	1	1.5			
26	Zona "Râțul Crainimătuului"(Sesul de jos)	99	70	60	65	26	17	24	9	7	1.5			
27	Zona Industrială	174				-	-	-	-	-	-			

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele până la 500 mp din proprietate, diferența de suprafață intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru terenurile intravilane situate în Centru Zona I, Zona II A- se vor calcula la valoarea "Curtii Construcții"- suprafețe până la -1.000 mp. (Amplasament == teren utilat).

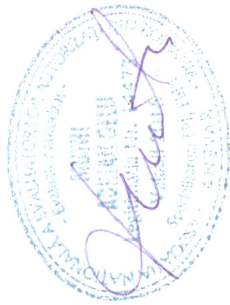


FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI BISTRIȚA-JUDEȚ BISTRIȚA NĂSĂUD.

TABEL NR: 2
4.5202

ACTUALIZAT LA 20.12.2016 VALORI MINIME DE TRANZACȚIONARE

Nr.Crt	Localitate	TEREN INTRAVILAN					TEREN EXTRAVILAN							
		Curți-construcții (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș și alte categorii (lei/mp)	Livezi și vii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș (lei/mp)	Livezi, Vii (lei/mp)	Pasune (lei/mp)	Neagricol (lei/mp)	Paduri (lei/mp)			
	BISTRIȚA BĂRGĂULUI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Bistrița Bărgăului	15.9	3.9	2.6	3.9	1.9	1.5	2.0	0.7	0.4	1.5			
2	Colibița- Sat	11.8	3.4	1.6	3.4	1.9	1.5	2.0	0.8	0.4	1.5			
3	Colibița- Zona agrement	35.3	23.6	18.3	23.6	1.9	1.5	2.0	0.8	0.4	1.5			
	BUDACU DE JOS													
4	Budacu de Jos	11.4	5.2	3.9	5.2	1.1	1.0	1.3	0.6	0.4	1.5			
5	Buduș	3.1	2.0	3.4	1.3	1.3	1.0	1.3	0.8	0.4	1.5			
6	Jelna	12.0	5.9	5.8	6.5	1.9	1.2	1.9	0.6	0.4	1.5			
7	Monariu	12.0	6.5	5.8	6.5	1.9	1.2	1.9	0.6	0.4	1.5			
8	Simionești	4.2	2.3	2.0	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5			
	BUDEȘTI													
9	Budești	5.2	2.8	2.5	2.8	0.7	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5			
10	Budești Fânațe	5.2	2.8	2.5	2.8	0.7	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5			
11	Țagu	5.2	2.8	2.5	2.8	0.7	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5			
12	Țăgșor	5.2	2.8	2.5	2.8	0.7	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5			
	CETATE													
13	Satu Nou	10.6	5.1	3.3	5.1	1.3	1.0	1.3	0.5	0.3	1.5			
14	Orheiu Bistriței	11.8	5.7	3.3	5.7	1.3	1.1	1.3	0.5	0.3	1.5			
15	Petriș	10.6	5.1	3.3	5.1	1.3	1.0	1.3	0.5	0.3	1.5			
16	Ragla	11.8	5.7	3.3	5.7	1.3	1.1	1.3	0.5	0.3	1.5			
	DUMITRIȚA													
17	Budacu de Sus	10.6	3.9	3.3	3.9	1.3	0.6	1.3	0.5	0.3	1.5			
18	Dumitrița	10.0	3.9	3.3	3.9	1.3	0.6	1.3	0.5	0.3	1.5			
	GALAȚII BISTRITEI													
19	Galații Bistriței	14.7	6.6	3.9	6.6	1.0	0.9	1.3	0.7	0.3	1.5			
20	Albeștii Bistriței	5.9	5.2	3.9	5.2	0.8	0.9	1.0	0.6	0.3	1.5			
21	Dipșa	12.9	6.6	3.9	6.6	1.0	0.9	1.3	0.6	0.3	1.5			
22	Herina	12.9	6.6	3.9	6.6	1.0	0.9	1.3	0.6	0.3	1.5			
23	Tonciu	6.8	3.9	2.6	3.9	0.8	0.9	0.9	0.6	0.2	1.5			
	JOSENI BĂRGĂULUI													
24	Josenii Bărgăului	14.7	7.1	5.7	6.6	1.5	0.9	1.1	0.7	0.3	1.5			
25	Mijlocenii Bărgăului	14.7	7.1	5.7	6.6	1.5	0.9	1.1	0.7	0.3	1.5			
26	Rusu Bărgăului	14.7	7.1	5.7	6.6	1.5	0.9	1.1	0.7	0.3	1.5			

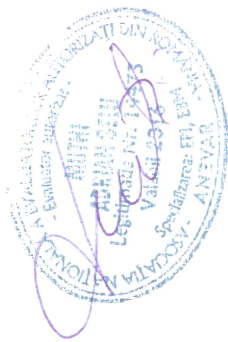


27	Strâmba	4.7	2.3	2.0	2.2	0.7	0.4	0.7	0.2	0.3	1.5
LIVEZILE											
28	Livezile	17.6	6.6	7.6	6.6	2.4	1.3	2.4	0.8	0.3	1.5
29	Cușna	5.9	2.8	2.5	2.8	1.0	0.8	1.0	0.6	0.3	1.5
30	Dorolea	6.8	3.3	2.0	3.3	0.9	0.6	0.9	0.3	0.2	1.5
31	Dumbrava	5.9	2.8	1.8	2.8	0.8	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5
32	Valea Poienii	5.9	2.8	1.8	2.8	0.8	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5
MĂRIȘELU											
33	Mărișelu	11.8	5.7	5.1	5.7	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
34	Bârla	11.8	5.7	5.1	5.7	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
35	Domnești	11.8	5.7	5.1	5.7	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
36	Jeica	8.8	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
37	Măgurele	11.8	5.7	5.1	5.7	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
38	Nețeni	8.8	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
39	Sântoana	8.8	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
MICEȘTI DE CÂMPIE											
40	Miceștii de Câmpie	8.3	5.2	4.1	4.5	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
41	Fântânița	7.3	5.2	3.9	4.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
42	Visuia	7.3	5.2	3.9	4.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
MILAȘ											
43	Milaș	7.3	4.0	3.6	4.0	1.0	0.8	1.1	0.4	0.2	1.5
44	Comlod	3.6	2.6	1.8	2.6	0.8	0.9	1.0	0.6	0.3	1.5
45	Dupa Deal	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
46	Ghemeș	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
47	Hirean	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
48	Orosfaia	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
MONOR											
49	Monor	13.0	7.1	5.2	7.1	1.3	0.9	1.0	0.7	0.3	1.5
50	Gledin	3.6	2.6	1.3	2.6	0.9	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
PRUNDU BĂRGĂULUI											
51	Prundu Bârgăului	17.6	9.2	4.6	6.6	1.5	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5
52	Susenii Bârgăului	12.9	9.2	4.6	6.6	1.3	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5
SINMIHAIU DE CÂMPIE											
53	Sinmihaiu de Câmpie	8.8	4.8	1.3	4.8	0.9	0.6	0.8	0.5	0.3	1.5
54	Brăteni	4.2	3.3	1.3	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5
55	La Curte	4.2	3.3	1.3	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5
56	Sălcuța	4.2	3.3	1.3	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5
57	Stupini	4.2	3.3	1.3	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5
58	Zoreni	4.2	3.3	1.3	2.3	0.7	0.4	0.7	0.2	0.1	1.5
TEACA											
59	Teaca	15.6	8.5	7.6	8.5	1.3	0.9	1.0	0.4	0.3	1.5
60	Archiud	4.2	3.3	2.0	2.6	0.7	0.5	0.7	0.3	0.1	1.5
61	Budurleni	4.2	3.3	2.0	2.6	0.7	0.5	0.7	0.3	0.1	1.5
62	Ocnita	6.2	5.2	2.0	2.6	0.9	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5
63	Pinticu	4.2	3.3	2.0	2.6	0.7	0.5	0.7	0.3	0.1	1.5
64	Ville Tecii	6.2	5.2	2.0	2.6	0.9	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5

ȚIHA BĂRGĂULUI											
65	Țiha Bărgăului	11.8	9.2	3.9	6.6	1.5	1.0	0.9	0.5	0.3	1.5
66	Ciosa	4.7	3.3	2.0	2.6	1.3	0.9	0.8	0.4	0.1	1.5
67	Mureșeni Bărgăului	11.8	7.9	2.6	3.9	1.3	0.9	0.9	0.4	0.1	1.5
68	Piatra Fântânele	17.6	11.8	3.9	6.6	1.3	0.9	0.9	0.4	0.1	1.5
69	Tureac	8.8	6.6	3.9	2.6	1.3	0.8	0.6	0.4	0.1	1.5
URMENIȘ											
70	Urmeniș	7.8	4.2	3.1	4.2	0.9	0.6	0.8	0.4	0.1	1.5
71	Câmp	3.6	2.6	1.3	2.0	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
72	Coșeriu	3.6	2.6	1.3	2.0	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
73	Delureni	3.6	2.6	1.3	2.0	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
74	Fânațe	3.6	2.6	1.3	2.0	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
75	Podenii	3.6	2.6	1.3	1.3	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
76	Scoabe	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.3	0.4	0.3	0.1	1.5
77	Șopteriu	3.6	3.3	1.3	2.0	0.6	0.3	0.4	0.3	0.1	1.5
78	Valea	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.3	0.4	0.3	0.1	1.5
79	Valea Mare	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.3	0.4	0.3	0.1	1.5
SILIVAȘU DE CÂMPIE											
80	Silivașu de Câmpie	7.3	4.0	2.6	4.0	0.9	0.6	0.8	0.4	0.1	1.5
81	Draga	3.6	2.0	1.0	1.3	0.6	0.4	0.4	0.2	0.1	1.5
82	Fânațele Silivașului	3.6	2.0	1.0	1.3	0.6	0.4	0.4	0.2	0.1	1.5
83	Porumbeni	3.6	2.0	1.0	1.3	0.6	0.4	0.4	0.2	0.1	1.5
ȘIEU											
84	Șieu	13.0	9.8	6.8	7.9	1.3	1.0	1.3	0.5	0.3	1.5
85	Ardan	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.8	0.6	0.4	0.1	1.5
86	Posmuș	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.8	0.6	0.4	0.1	1.5
87	Șoimuș	6.2	2.6	1.3	2.6	0.8	0.5	0.6	0.4	0.1	1.5
ȘIEU MAGHERUȘ											
88	Șieu Magheruș	14.7	6.6	5.2	6.6	1.3	1.0	1.1	0.5	0.3	1.5
89	Arcalia	8.8	3.9	2.0	2.6	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
90	Chintelinic	8.8	3.9	2.0	2.6	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
91	Crainimăt	14.7	6.6	2.6	3.3	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
92	Podirei	8.8	3.9	2.0	2.6	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
93	Sărățel	14.7	6.6	2.6	3.3	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
94	Valea Măgherușului	8.8	3.9	2.0	2.6	1.3	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
ȘIEUT											
95	Șieut	9.4	5.1	4.6	5.1	1.3	0.9	0.6	0.4	0.1	1.5
96	Lunca	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.6	0.5	0.4	0.1	1.5
97	Rușțior	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.6	0.5	0.4	0.1	1.5
98	Sebiș	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.6	0.5	0.4	0.1	1.5

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele până la 1.000 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz.

28	Säsarm	4.1	2.0	1.3	0.8	0.5	5.0	0.4	0.5	0.5	0.3	0.3	1.5
CICEU GIURGESTI													
29	Ciceu Giurgești	7.1	5.2	4.2	5.2	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
30	Dumbraveni	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
CICEU MIHĂEȘTI													
31	Ciceu Mihaești	5.9	4.6	3.9	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.2		1.5
32	Ciceu Corabia	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
33	Lelești	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
LECHINȚA													
34	Lechința	14.1	7.9	5.2	6.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
35	Bungard	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
36	Chiraleș	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
37	Sîngeorzu- Nou	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
38	Sîniacob	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
39	Țigău	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
40	Vermeș	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
MATEI													
41	Matei	9.4	6.6	4.1	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
42	Bidlu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
43	Corvinești	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
44	Enciu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
45	Fântânele	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
46	Moruț	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
NUSENI													
47	Nușeni	11.8	6.6	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
48	Beudiu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
49	Dumbrava	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
50	Feleac	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
51	Malin	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
52	Vîta	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
NEGRILEȘTI													
53	Negrilești	8.8	6.6	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
54	Breaza	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
55	Purcărele	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
PETRU RARES													
56	Petru Rareș	11.8	6.6	3.9	5.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
57	Reteaș	11.8	6.6	3.3	4.6	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
58	Bața	5.9	4.6	3.9	4.6	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
URIU													
59	Uriu	8.8	6.6	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
60	Cristești Ciceului	8.8	6.6	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
61	Hăsmășu Ciceului	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
62	Ilișua	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
SPERMEZEU													
63	Spermezeu	7.1	5.2	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5
64	Dobricel	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1		1.5



65	Dumbravița	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
66	Hălmașu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
67	Lunca Borleseii	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
68	Pălinoasa	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
69	Șesuri Spermezeu Vale	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
70	Sita	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
	ȘIEU ODORHEI										
71	Șieu Odorhei	7.1	5.2	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
72	Agrișu de Jos	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
73	Agrișu de Sus	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
74	Bretea	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
75	Coasta	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
76	Șieu Cristur	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
77	Șirioara	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
	ȘINTEREAG										
78	Șintereag	10.8	7.5	5.0	5.5	0.9	0.5	1.0	0.3	0.2	1.5
79	Blajenii de Jos	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
80	Blajenii de Sus	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
81	Cailla	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
82	Cociu	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
83	Șieu Sfântu	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
84	Șintereag Gară	1.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
	TĂRLIȘUA										
85	Tărlișua	7.1	5.2	4.2	4.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
86	Agrieș	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
87	Agrieșel	1.8	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane urbane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele până la 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru terenurile situate în Centru Zona I, Zona II - se vor calcula la valoarea "Curții Construcții" - suprafețe până la -1.000 mp.

FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI NĂSĂUD-județ BIȘTRIȚA NĂSĂUD.

TABEL NR: 4
4:5202

ACTUALIZAT LA 20.12.2016 VALORI MINIME DE TRANZACȚIONARE

Nr.Crt	Localitate	TEREN INTRAVILAN					TEREN EXTRAVILAN							
		Curti-constructii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș si alte categorii (lei/mp)	Livezi si vii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaș (lei/mp)	Livezi, Vii (lei/mp)	Pasune (lei/mp)	Neagricol (lei/mp)	Paduri (lei/mp)			
	NĂSĂUD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Năsăud - Centru Zona I	72.6	30.1	12.1	16.9	1.5	0.6	1.0	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
1/1	Năsăud - Zona II	48.4	18.1	12.1	18.1	1.3	0.6	1.0	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
2	Liviu Rebreanu	8.8	4.8	3.0	4.2	1.0	0.4	0.9	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
3	Lușca	5.9	3.0	2.4	2.6	1.0	0.4	0.9	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	ORAȘ SÎNGEORZ-BAI													
4	Sîngeorz- Băi Zona I	54.2	14.5	7.2	9.6	1.5	1.0	0.8	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
4/1	Sîngeorz- Băi Zona II	36.2	10.8	6.0	8.4	1.5	1.0	0.8	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
5	Cormaia	4.1	1.8	1.2	1.4	1.5	1.0	0.8	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
6	Valea Borcutului	4.1	1.8	1.6	1.8	1.5	1.0	0.8	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	COȘBUC													
7	Coșbuc	8.8	3.9	3.5	3.9	1.2	0.8	1.2	0.4	0.2	1.5	0.2	1.5	1.5
	DUMITRA													
8	Dumitra	10.9	7.2	4.8	6.0	0.9	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
9	Cepari	7.8	4.5	2.8	3.9	0.9	0.3	0.8	0.2	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
10	Târgiu	2.0	1.2	0.8	0.9	0.6	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	FELDRU													
11	Feldru	18.4	10.9	8.2	9.5	1.8	1.0	1.2	0.6	0.3	1.5	0.3	1.5	1.5
12	Nepos	16.3	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5	0.3	1.5	1.5
	ILVA MARE													
13	Ilva Mare	16.3	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5	0.3	1.5	1.5
14	Ivăneasa	3.1	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	ILVA MICA													
15	Ilva Mică	16.3	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5	0.3	1.5	1.5
	LEȘU													
16	Leșu	5.3	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
17	Lunca Leșului	2.6	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	LUNCA ILVEI													
18	Lunca Ilvei	5.3	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	MĂGURA ILVEI													
19	Măgura Ilvei	5.3	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
20	Arșița	2.6	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	MAIERU													
21	Maieru	17.3	10.8	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.3	1.5	0.3	1.5	1.5
22	Anieș	6.3	3.6	2.7	3.0	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5	0.1	1.5	1.5
	NİMIGEĂ													
23	Nimigea de Jos	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5	0.2	1.5	1.5

24	Florești	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
25	Mintiu	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
26	Mittei	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
27	Mocod	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
28	Mogoșeni	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
29	Nimigea de Sus	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
30	Tăure	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
PARVA											
31	Parva	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
POIANA ILVEI											
32	Poiana Ilvei	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
REBRA											
33	Rebra	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
REBRIȘOARA											
34	Rebrișoara	17.0	9.6	7.2	8.4	1.5	0.8	1.5	0.5	0.3	1.5
35	Gersa I	2.0	1.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.9	0.1	0.1	1.5
36	Gersa II	2.0	1.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.9	0.1	0.1	1.5
37	Podrei	2.0	1.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.9	0.1	0.1	1.5
RODNA											
38	Rodna	17.0	9.6	7.2	8.4	1.5	0.8	1.5	0.5	0.3	1.5
39	Valea Vinului	2.0	1.2	0.8	1.0	0.7	0.4	0.8	0.1	0.1	1.5
ROMULI											
40	Romuli	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
41	Dealul Ștefăniței	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
SALVA											
42	Salva	6.4	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
RUNCU SALVEI											
43	Runcu Salvei	3.0	2.2	1.7	1.8	0.6	0.5	0.5	0.3	0.1	1.5
TELCIU											
44	Telciu	14.7	9.6	7.2	8.4	1.5	0.8	1.0	0.5	0.3	1.5
45	Bichigiu	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
46	Fiad	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
47	Telcișor	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
ZAGRA											
48	Zagra	5.6	3.0	2.4	2.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
49	Alunișul	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
50	Perișor	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
51	Poienile Zagrei	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
52	Suplai	2.0	1.2	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.1	0.1	1.5
SANT											
53	Șanț	5.6	3.0	2.4	2.7	0.8	0.4	0.8	0.3	0.2	1.5
54	Valea Mare	2.0	1.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.8	0.1	0.1	1.5

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane urbane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele până la 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru terenurile intravilane situate în Centru Zona I, Zona II - se vor calcula la valoarea "Curți Construcții" - suprafețe până la -1.000 mp.

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane rurale (amplasamente) indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea curții construcții suprafețele până la 1.000 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz.