

STUDIU DE PIATA AFERENT ANULUI 2015 :xxx-11-1-/ 2016

A proprietatii imobiliare:

De tip rezidential, comercial, administrativ, industrial.

FOND IMOBILIAR- LOCUINTE- SPATII CU ALTA DESTINATIE.

TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN

Situat in: judetul Bistrita-Nasaud.



CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA STUDIULUI:decembrie 2015.

DATA STUDIULUI DE PIATA: decembrie 2015.

Studiul de piata a fost intocmit in exemplare (unul 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 Singeorz - 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 Internationale de evaluare IVS.

Baza evaluarii- in vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele internationale 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 INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2015 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 tranzactionare pentru proprietatile 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.

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 imobilare este recomant sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobilare 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 International 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.

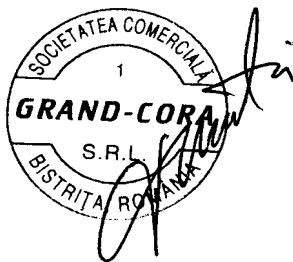
Evaluatorul a estimat valorile minime de tranzactionare a proprietăților imobiliare mai sus amintite în baza ipotezelor și premiselor din raport și a celorlalte componente aferente pieței imobiliare ianuarie 2015- decembrie 2015 ipoteze și condiții limitative enunțate la capitolul 2.1.

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;
- ⇒ analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din România). 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 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 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 evaluarii.

Obiectul studiului de piata il constituie:

1. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime a apartamentelor in blocuri de locuit, case de locuit si vile din municipiul Bistrita si orasele: Beclean, Nasaud si Singeorz - Bai;
2. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime pentru apartamente si case individuate din mediul rural;
3. Estimarea valorilor de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la locuinte in orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud si in mediul rural;
4. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile comerciale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
5. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
6. Estimarea valorilor minime de tranzactionare minime 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 minime 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 minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative si birouri situate pe raza judetului 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 destinatar fiind excluse alte persoane si alte circumstante.

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

Scopul si utilizarea evaluării reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul International 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 International 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 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 afilierei 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. Caracteristicile 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 cotatele curente;

Ele sunt specifice fiecărei 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 sa tinem 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 dezvoltă 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 împiedica 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 împiedica 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 pietee sa fie sensibile la schimbarea veniturilor,schimbarea nivelului salariilor,numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finatare 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 dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc,fiind posibl 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 puțin 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 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,motivatiile,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 pietee imobiliare(rezidentiale,comerciale,industriale,agricole,speciale).Acestea,la rândul lor,pot fi impartite in pietee 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.

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 indicatiile 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 și oferta, caracteristice celei mai probabile pietei pentru proprietate, sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietatile 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 concurentială. Pietele sunt analizate pentru a determina tendintele pietei, relatiile între cerere și ofertă, ratele de absorbtie și alte informatii specifice de piață.

Functionarea principiului economic al cererii și ofertei reflecta interactiunea complexa a celor patru factori ai valorii. Oferta unui bun sau serviciu este influentata de utilitatea sa și de solicitarea sa. Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitata de raritatea sa și de puterea efectiva de cumparare a potentialilor consumatori. Cererea pentru un bun sau serviciu este, de asemenea, creata de utilitatea sa, influentata de raritatea și de solicitarea sa și limitata de puterea de cumparare.

Principiul cererii și ofertei mentioneaza ca pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta și direct proportional 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 și preferintele consumatorilor ramân constante. Informatii privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile pietei pentru proprietate, sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatile evaluate pentru segmentul de piata, precum și unui inventar al proprietatilor existente care pot fi adaptate și al noilor proprietati aflate in constructie, care vor majora oferta concurentiala. Pietele sunt analizate pentru a determina tendintele pietei, relatiile între cerere și oferta, ratele de absorbtie și alte informatii specifice de piata. Pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta și 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, vigilența, experienta și 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 și in contextual restructurării și consolidării pietelor de proprietati și a sistemelor financiare din cadrul pietelor in dezvoltare. Proprietatile evaluate trebuie analizate din perspectiva tuturor factorilor interni și 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 și ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai putine preturile tind sa creasca foarte mult, aceasta datorita deficitului de spatii comerciale sau mai exact cererii foarte mari de spatii comerciale.

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, nefezabila 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, reprezinta 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 sase 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 industriala, atunci in fata se vor amplasa magazine si in spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluatorul va estima contributia la valoare a fiecarei utilizari, dar trebuie sa se asigure ca suma contributia la valoare a fiecarei 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 buna utilizare 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 buna utilizare „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 fiecărei 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,poabila 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 patrimoniul 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 utilizarile 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 utilizarile 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 facând 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 expolatare (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 aceeași pe durata de viata economică termen lung si se presupune ca va ramane aceeași 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 urmatoorii 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 urmari ipoteza terenului liber si disponibil.

Se spune că terenul are valoare,iar constructiile contribuie la valoare si aceasta contributie se estimeaza sczand 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 necesta adaugiri,deficiente care 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 vânzarilor 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.

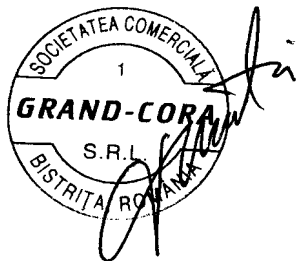
GRUPA II-a - cuprinde urmatoarele resedinte de comuna: BRANISTE, BUDACUL DE JOS, BUDESTI, CAIANU MIC, CETATE, CHIOCHIS, CHIUZA, CICEU GIURGESTI, COSBUC, DUMITRITA, GALATII BISTRITEI, JOSENI BIRGAULUI, LESU, LUNCA ILVEI, MAGURA ILVEI, MATEI, MICESTII DE CIMPIE, MILAS, MONOR, NIMIGEA, NEGRILESTI, NUSENI,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

GRUPA III-a - cuprinde: comunele nou infiintate CICEU MIHAESTI, 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
Anexe 1 - 30;

STUDIU DE PIATA AFERENT ANULUI 2015:xxx-11-1 – 2016.

A proprietății imobiliare:

TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN.

Situat în: județul Bistrița-Năsăud.



CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA STUDIULUI:decembrie 2015.

DATA STUDIULUI DE PIATA: decembrie 2015.

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

EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL

Legitimație 14473-Evaluarea Proprietăților Imobiliare ; Evaluarea Bunurilor Mobile.

Legitimație 14474-Evaluarea Proprietăților Imobiliare.

Tel 0744/766774, 0749/059065.

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, CETATE, 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 aparținătoare: 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 aparținătoare de acestea: BISTRIȚA BÎRGĂULUI (Bistrita Bîrgăului și Colibița — zona de agrement); BUDACU DE JOS (Budacu de Jos, Buduș, Jelna, Monariu și Simionești); BUDEȘTI (Budești, Budești Fînațe, Țagu, Țăgșor); CETATE (Satu Nou, Orheiul Bistriței, Petriș, Ragla); DUMITRIȚA (Budacu de Sus și Dumitrița); GALAȚII BISTRIȚEI (Galații Bistriței, Albeștii Bistriței, Dipșa, Herina, Tonciu); JOSENI BÎRGĂULUI (Joseni Bîrgăului, Mijloceni 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, Fîntînița, Visuia); MILAȘ (Comlod, După Deal, Ghemeș, Hirean, Orosfaia); MONOR (Monor, Gledin); PRUNDU BÎRGĂULUI (Prundu Bîrgăului, Suseni Bîrgăului); SÎMNIHAIU DE CÎMPIE (Sîmnihaiu de Cîmpie, Brateni, La Curte, Sălcuța, Stupini, Zoreni); TEACA (Teaca, Archiud, Budurleni, Ocnița, Pinticu, Viile Tecii); TIHA BÎRGĂULUI (Tiha Bîrgăului, Ciosa, Mureșeni 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, Cranimăt, 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 intrînd 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 aparținătoare de acestea: BECLEAN (Beclean, Coldau, Figa, Becleuț, 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, Fîntănele, Moruț); NUȘENI (Nușeni, Beudiu, Dumbrava, Feleac, Malin); PETRU RAREȘ (Petru Rareș, Reteag, Bața); URIU (Uriu, Cristeștii Ciceului, Hășmașu Ciceului, Ilișna); SPERMEZEU (Spermezeu, Dobricel, Dumbrăvița, Hălmăsău, Lunca Borleseii, Păltinoasa, Șesuri, Spermezeu Vale, Sita); ȘIEU ODORHEI (Șieu Odorhei, Agrișu de Jos, Agrișu de Sus, Bretea, Coasta, Șieu Cristur, Șiroara); SINTEREAG (Șintereag, Blăjenii de Jos, Blăjenii de Sus, Caila, Cociu, Șieu Sfintu, 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 intrînd 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, Perişor, Poienile Zagrei, Suplai); ȘANT (Șant, Valea Mare).

Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curți construcții suprafețele pana la 500 mp din proprietate, diferența de suprafața intrînd 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"-suprafete pana la -1.000 mp.

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

Pentru terenurile intravilane rurale(amplasamente) indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curți construcții suprafețele pana la 1.000 mp din proprietate, diferența intrînd 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 ANCP, pe baza cărora se face înscrierea imobilelor în evidențele de publicitate imobiliară, conform Legii nr.71/1996 (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 (trifoiști, 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, pârâurile, 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 trestii și păpușuri, și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat.

Pentru acestea se vor aplica prețurile 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.

Evaluarea și raportul de evaluare asupra proprietăților anterior specificate sunt întocmite 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.

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 (și Anexa1-Anexa 4) și anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud și 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 Internaționale de evaluare IVS.

Baza evaluării- în vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele internaționale 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 INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2015 și Ghiduri de evaluare.

□ Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 și 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 proprietățile detaliate mai sus.

1.2.Rezumatul faptelor principale și al concluziilor.

Scopul acestui studiu de piata este estimarea **valorilor minime de tranzactionare** a proprietăților prezentate mai sus la data întocmirii studiului de piata.

Valorile de tranzactionare minime estimate sunt orientative și nu sunt în masura să acopere întreaga plajă de caracteristici- corecții care stau la baza estimării valorilor de piata pentru proprietățile rezidențiale- în concluzie este necesară întocmirea unui raport de evaluare atunci când există suspiciuni cu privire la valoarea estimată conform celor prezentate în această lucrare.

Scopul și utilizarea evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul Internațional 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 imobilare este recomant sa fie parcursi pasii amintiti anterior – în concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobilare poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliară este unică.

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 își desfășoară activitatea în jud: Bistrita Nasaud- în conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 și în baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notarială și nu poate fi folosit în alte scopuri.

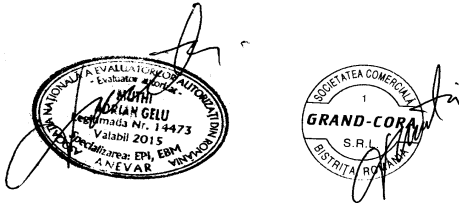
Evaluatorul a estimat valorile minime de tranzactionare a proprietăților imobiliare mai sus amintite în baza ipotezelor și premiselor din raport și a celorlalte componente aferente pieței imobiliare ianuarie 2015- decembrie 2015 ipoteze și condiții limitative enunțate la capitoul 2.1.

1.3.Certificarea evaluatorului.Semnătura.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificăm 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;
- ⇒ analizele,opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele,recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din România). 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 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, 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 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.

- ⇒ 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.

Condiții limitative:

- ⇒ Valoarea estimata in valuta- lei este valabila atâta 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 și numai pentru scopul enunțat.

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

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.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator,evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar fiind excluse alte persoane și alte circumstanțe.

2.4.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 Internațional 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 Internațional 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,,

2.9.Riscul evaluării.

La elaborarea lucrării nu au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor neputand cuprinde varietatea existenta de proprietati imobiliare. Se constată o piață relativ inactiva, oferta zonală este crescută cererea in scadere, datorită factorilor macroeconomici și altori factori detailați în capitolul piața imobiliară, motiv pentru care pentru proprietati imobiliare atipice este necesar intocmirea unui raport de evaluare.

2.10.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 incearca sa 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.

2.11.Clauza de nepublicare.

Prezentul studiu de piata conține date și informații care sunt confidentiale 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.

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

Identificarea proprietății,descrierea juridică. Obiectul evaluării ; Date despre zonă,oraș,vecinătăți și amplasare.Informații despre amplasament.Cracteristicile 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 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 urmeza va prezentam pe scurt pasii care trebuie parcursi si de ce trebuie sa tinem cont in evaluarea, estimarea valorii unei proprietati imobiliare- pentru o misiune de evaluare incredintata si o proprietate identificata in clar- CF, documentatie cadastrala.

3.9.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.9.1.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 e piața imobiliară.Pe de altă parte,lipsa de înțelegere din partea guvernului sau absența unui sprijin pot împiedica funcționarea eficientă a pieței imobiliare.

Piata este definita ca: mediul în care bunurile,mărfurile și serviciile sunt tranzactionate între cumpărători și vânzători prin mecanismul pretului.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.Participantii 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,numarul 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,piata 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 acestia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.9.2.PIAȚA TERENURILOR

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

În timp ce terenurile din zonele centrale ale Bistritei -sunt valorificate la maximum în dezvoltarea clădirilor de birouri având un un preț unitar foarte mare,fiind dezvoltate cu o eficiență maximă pe verticală,zonele din afara

Bistritei- 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.

3.9.3. 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.

3.9.4. 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.

3.9.5. 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 principiul substituției, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe mărfuri sau servicii similare sau asemănătoare, cea mai bună 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.

3.9.6. Echilibrul pieței. Previziuni.

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 minimalizează dezechilibrul de pe piața proprietăților și în contextual 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 bună utilizare 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, nefezabilă 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, reprezintă 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 existenta 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 dîntr-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 săse asigure că suma valorilor utilizărilor separate nu depășeste valoarea totală a proprietății.

4.7.Utilizări speciale.

Deoarece proprietățile cu destinatie 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 dovedeste 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 bunăutilizare 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 proprietăți 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,
- ❑ Suprafața
- ❑ Structura geologică a terenului poate împiedica (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, inundații)
- ❑ 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, obligațiile 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 exploatare (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 proprietatea 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 ampalsamentul 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 influențată de jocul între cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției 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,influentează 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

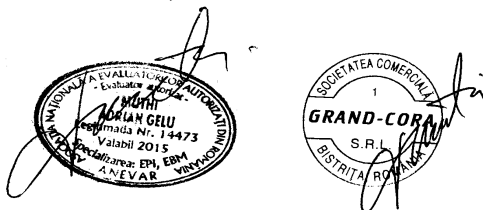
Se utilizează șase tehnici: *compararea directă,alocarea,extractia,parcelarea,tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*.Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe ; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului,iar parcelarea combină cele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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea minima de tranzactionare 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 piata a unei proprietati imobilare este recomant sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobilare poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliara este unica.

7.Calificarea evaluatorului. Membru titular ANEVAR.

8. Anexe:valori minime tranzactionare Anexele 1 - 30;



**Expert evaluator
Muthi Adrian Gelu**

4.4821

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

Unitate masura

Lei / Apartament

**MUNICIPIUL BISTRITA**

xx.12.2015

75

85

Tip	CONFORT- I									
	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere			
Numar 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	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona Piata Morii, Ecaterina T, V Alecsandri (>75 mp 3 camere; > 85 mp 4 camere).					218,500 lei		266,685 lei			
Zona I	79,700 lei	91,100 lei	123,100 lei	148,700 lei	146,700 lei	177,300 lei	177,500 lei	214,500 lei		
Zona II (II A* si II B*)	78,100 lei	89,500 lei	120,500 lei	143,600 lei	143,700 lei	171,200 lei	173,800 lei	207,100 lei		
Zona III (Zona mediana)	76,500 lei	84,600 lei	117,900 lei	141,000 lei	140,600 lei	168,100 lei	170,100 lei	203,400 lei		
Cartier Unirea	- lei	52,100 lei	- lei	84,600 lei	- lei	103,900 lei	- lei	125,700 lei		
Cartier Viisoara	- lei	45,600 lei	- lei	74,300 lei	- lei	91,700 lei	- lei	110,900 lei		

Tip	CONFORT- II									
	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	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona I	61,530 lei	70,500 lei	92,690 lei	112,410 lei	120,500 lei	146,130 lei	155,300 lei	188,300 lei		
Zona II (II A* si II B*)	60,200 lei	69,200 lei	90,700 lei	108,500 lei	117,900 lei	141,000 lei	152,000 lei	181,700 lei		
Zona III (Zona mediana)	59,000 lei	65,400 lei	88,700 lei	106,500 lei	115,400 lei	138,400 lei	138,700 lei	178,400 lei		
Cartier Unirea	- lei	39,700 lei	- lei	63,100 lei	- lei	84,600 lei	- lei	109,000 lei		
Cartier Viisoara	- lei	34,600 lei	- lei	55,200 lei	- lei	74,300 lei	- lei	95,800 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	
Numar camere	aprox 40 mp		45-55 mp		55-65 mp		65-85 mp		120 mp	
Suprafata utila	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat		Suprafata mai mare de 120 mp	
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona I	93,200 lei	142,400 lei	163,700 lei	157,200 lei	180,700 lei	169,300 lei	194,700 lei	343,500 lei	395,100 lei	530 euro/mp
Zona II	86,100 lei	135,900 lei	156,300 lei	145,700 lei	167,500 lei	158,400 lei	182,200 lei	285,100 lei	327,900 lei	434 euro/mp
Zona III	75,300 lei	129,400 lei	148,800 lei	133,900 lei	154,000 lei	147,500 lei	169,700 lei	227,400 lei	261,500 lei	346 euro/mp
Cartier Unirea si Viisoara	71,700 lei	122,900 lei	141,400 lei	128,000 lei	147,200 lei	142,100 lei	163,400 lei	221,200 lei	254,300 lei	337 euro/mp
Cartier Ghinda, Sigmir, Sarata	62,700 lei	38,800 lei	44,700 lei	46,600 lei	53,600 lei	54,700 lei	63,000 lei	81,400 lei	93,600 lei	124 euro/mp
Cartier Slatinita	53,800 lei	19,400 lei	22,300 lei	23,300 lei	26,800 lei	27,200 lei	31,300 lei	46,600 lei	53,600 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 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 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 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%

4.4821

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

Unitate masura

Lei / Apartament

**ORASUL BECLEAN**

xx.12.2015

Tip	CONFORT-			
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Suprafata utila	22-30 mp	35-45 mp	45-58 mp	> 58 mp
Finisat	Finisat	Finisat	Finisat	Finisat
Data PIF	Inainte de 1989	Inainte de 1989	Inainte de 1989	Inainte de 1989
Beclean Zona I	46,400 lei	71,100 lei	88,900 lei	119,400 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	Finisat	Finisat	Finisat	Finisat	Finisat	Finisat	
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona	53,800 lei	69,600 lei	79,900 lei	97,400 lei	99,000 lei	116,000 lei	131,400 lei	197,900 lei	216,500 lei	
Zona Cartier Podirei		62,626 lei	71,904 lei	87,677 lei	89,068 lei	104,377 lei	118,294 lei	178,137 lei	194,837 lei	

OBSERVATIILE-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.

4.4821

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

xx.12.2015

Tip	CONFORT-									
Numar camere	1 Camera		2 Camere		3 Camere		4 Camere			
Suprafata utila	Finisat		Finisat		Finisat		Finisat		Finisat	
	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	Inainte de 1989	Dupa 1989
Nasaud Sangeorz-Bai Zona	20,900 lei	36,300 lei	35,100 lei	53,800 lei	46,400 lei	67,200 lei	67,000 lei	87,400 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		Finisat	
	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989	Inainte de 1989	Dupa 1989
Zona I	64,500 lei	78,400 lei	82,900 lei	82,800 lei	94,100 lei	91,100 lei	110,900 lei	136,600 lei	166,700 lei	
Zona II	57,400 lei	70,600 lei	74,600 lei	74,500 lei	84,700 lei	82,000 lei	99,800 lei	123,000 lei	150,100 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- 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 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.

4.4821

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

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

MEDIUL RURAL

xx.12.2015

Tip	CONFORT-I-			
Numar camere	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Suprafata utila	30	50	65	80
LOCALITATI GRUPA I	19,400 lei	24,000 lei	29,700 lei	35,300 lei
LOCALITATI GRUPA II	16,000 lei	19,400 lei	24,000 lei	28,600 lei
LOCALITATI GRUPA III	13,700 lei	16,000 lei	19,400 lei	22,900 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	90,300 lei	111,800 lei	144,000 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.	103,200 lei	127,900 lei	164,900 lei
Cabana cu structura de lemn ecarisat	66,800 lei	82,400 lei	105,800 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		70,000 lei	90,000 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.	22,411 lei	53,785 lei	78,437 lei
Anexa din lemn.	16,136 lei	35,857 lei	51,544 lei

Garaj zidit	16,136 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 şita (specifica zonei de munte). Finisaj obisnuit: Pereti tencuiti, zugraviti 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	27,023 lei	35,337 lei	44,691 lei	53,006 lei
LOCALITATI GRUPA II	21,826 lei	30,140 lei	40,534 lei	48,848 lei
LOCALITATI GRUPA III	17,669 lei	27,023 lei	35,337 lei	44,691 lei

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

4.4821

Unitate masura Lei / mp

LOCUINTE -ORASE SI MEDIUL RURAL

xx.12.2015

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

4.4821

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

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

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

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

4	MEDIUL RURAL(PERIFERIE)		<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

4.4821

xx.12.2015

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATIU COMERCIAL-ZONA I	3,600 lei / m2	4.4821
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	
2	<u>ORASUL BECLEAN</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,600 lei / m2	
3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,120 lei / m2	
4	<u>MEDIUL RURAL</u>	<u>LEI / mp</u>	
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	630 lei / m2	

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

Unitate masura

Lei / mp

SPATII ADMINISTRATIVE BIROURI

4.4821

xx.12.2015

1.	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA I	3,000.00
	1.2.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA II (II A si II B)	2,700.00
	1.3.	SP. ADMINISTR. - BIROURI-ZONA III (zona mediana)	2,200.00
	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
2.	<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI	1,300.00
3.	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SP. ADMINISTR. - BIROURI	900.00
4.	<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

4.4821

xx.12.2015

1	<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
2	<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	1,100 lei / m2
3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	800 lei / m2
4	<u>MEDIUL RURAL</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI	500 lei / m2

0

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

4.4821

Unitate masura

Lei / mp

SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE- AGROZOOTEHNICE

xx.12.2015

1	MUNICIPIUL BISTRITA	<u>LEI / mp</u>
	1.1. SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	300 lei / m2
2	ORASUL BECLEAN	<u>LEI / mp</u>
	1.1. SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	110 lei / m2
3	ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI	<u>LEI / mp</u>
	1.1. SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	70 lei / m2
4	MEDIUL RURAL	<u>LEI / mp</u>
	1.1. SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	36 lei / m2

0



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

4.4821

Unitate masura

Lei / mp

CAMERE CAMINE

xx.12.2015

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
	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

0



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

4.4821

Unitate masura

Lei / mp

SPATII COMUNE IN INDIVIZIUNE

xx.12.2015

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA		400 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		400 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		400 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:
2. 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 parile 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 zona 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.

19.12.2015



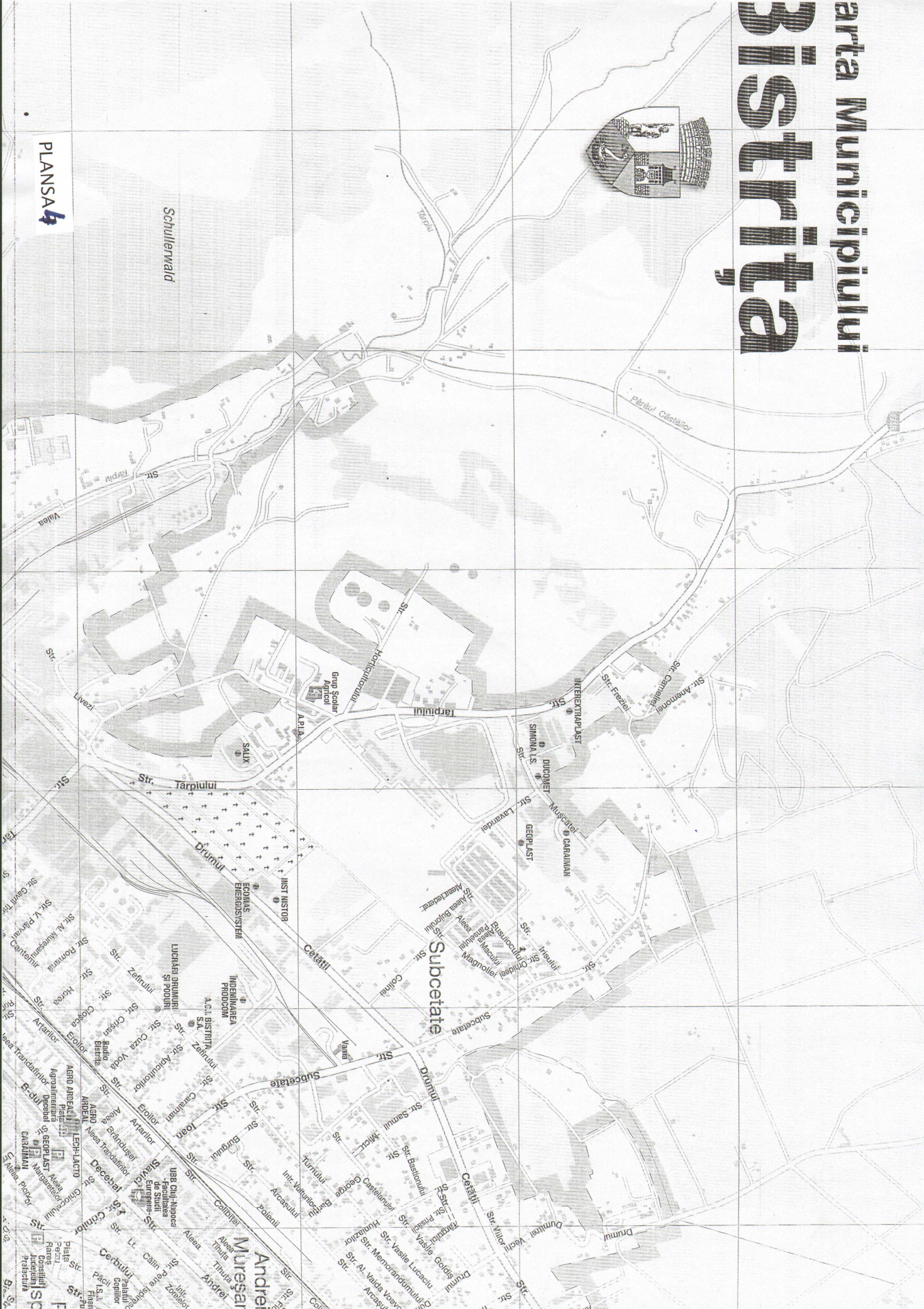
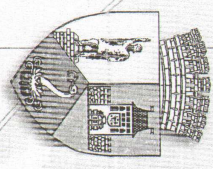
Judetul BISTRITA-NASAUD



Legenda

- | | | |
|---|--|--|
| Drum național principal
Eisenstrasse, circulație liberă
Primary national road | Limita parc național
National park boundary | Sălcie; Chel
Sole; Sorin
Rice; Grape |
| Drum național
Circulație liberă
National road | Arie naturală protejată
Turismul și recreerile
Natural reserve | Pădure; Pădure
Bășcău; Zăvoiaș
Cămin; P. A. Noe |
| Drum județean
Așchale și
Alpheiș
County road | Lac; Băg; Lac de decantare
Lac; Dam; Tailing pond | Râșcău; Pădure
Vălcăuș; P. A. Noe
Mădăraș; Pădure |
| Drum județean
Mădăraș
Wide unpaved road | Localitate
Populare
Residential area | Hoș; Mădăraș
Zăvoiaș; Mădăraș
Pădure; Bășcău |
| Drum județean
Mădăraș
Narrow unpaved road | Gospodărie stație
Stație stație
Tourist shelter; Camping site | Cămin; Cămin
Stație stație
Tourist shelter; Camping site |
| Alte drumuri
Drum județean
Other roads | Parcare; Bășcău
Parcare; Bășcău
Parking place; Filling station | Cămin; Cămin
Cămin; Cămin
Cămin; Cămin |
| Secție de drum deșchis
Pășuni; Mădăraș
Dac road section | Cămin; Cămin
Vălcăuș; Mădăraș
Mădăraș; Pădure | Bășcău; Cămin
Mădăraș; Pădure
Mădăraș; Pădure |
| Poartă cu mănăstire
Județeană; Mădăraș
Marked tourist path | Stradă; Bășcău
Stradă; Bășcău
Bășcău; Bășcău | Monument; Monument
Mădăraș; Pădure
Mădăraș; Pădure |
| Cale ferată
Rail | | |

arta Municipiului Bistrita



PLANSĂ 4



PLANSĂ





PLANSAS

București

Șesul de Jos

Șesul de Jos



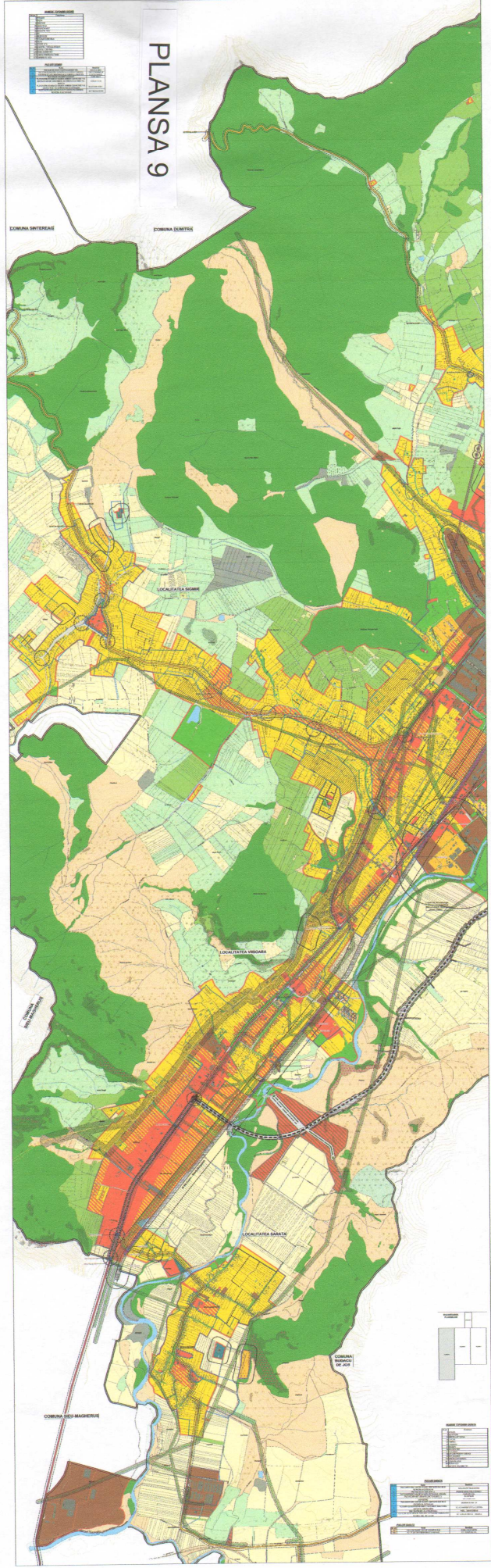
PLANSA 8



A Sărățel, Dej B Sărățel, Dej C Sărățel, Dej D Sărățel, Dej E Sărățel, Dej F Budăcu de Jos

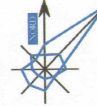
Toate drepturile asupra publicației aparțin Editurii Cartografice

PLANSĂ 9



REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCTIONALA
LOCALITATEA SLATINITA
SCARA 1:5000

ORIENTARE



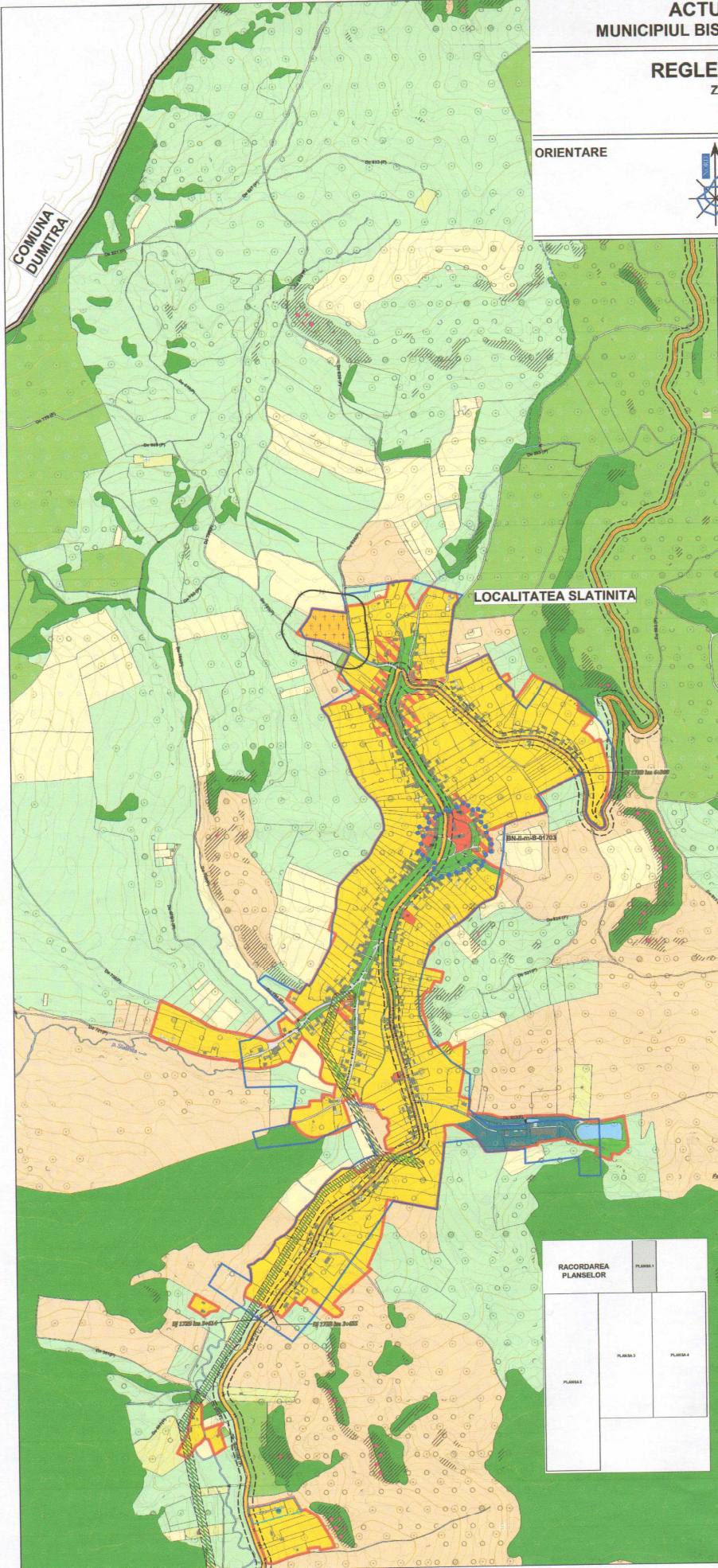
LOCALIZARE



Municipiul Bistrita



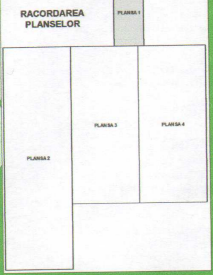
COMUNA DUMITRA



LOCALITATEA SLATINITA

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA INTRAVILANLULUI PROPUIS
 - LIMITA INTRAVILANLULUI EXISTENT
 - LIMITA PUZ (●)
 - LIMITA PUD (■)
 - LIMITA PROPRIETATI
 - LIMITA ZONEI PROTEJATE PROPUSE
 - LIMITA ZONEI DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - REGIM INALTIME MAX. P+2
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
 - ZONA UNITATI AGROZOOtehNICE
 - SPATII VERZI AMENAJATE, PARCURI, AGREMENT SI SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
 - ZONA MIXTA - LOCUINTE + INSTITUTII SI SERVICII
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - APE
- CIRCULATII**
- DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTII**
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE RELETE TEHNICO-EDILITARE:
 - LEA 20 KV - 12 M DIN AX
 - LEA 110 KV - 18.5 M DIN AX
 - ZONE DE RISC
 - ZONA IMPROPRIE DE CONSTRUIRE
 - ZONA BUNA DE CONSTRUIT CU AMENAJARI SPECIALE
 - ZONA ALUNECARI - PROBABILITATE FOARTE MARE
 - ZONA ALUNECARI - PROBABILITATE MARE
 - ZONA ALUNECARI - PROBABILITATE MEDIE
 - ZONA CU DRENAJ INSUFICIENT
 - ZONA INUNDABILA
 - DOTARI TEHNICO - EDILITARE
 - LIMIE ELECTRICA AERIANA
 - ELEMENTE DE PLAN TOPOGRAFIC
 - CURBE DE NIVEL
 - HIDROGRAFIE, APE NEPERMANENTE, TORENTI
 - PODURI
 - CONSTRUCTII, CONSTRUCTII PROVIZORII
 - FUNDATII, RUINE
 - CATEGORII DE FOLOSINTA IN EXTRAVILAN
 - CURTI CONSTRUCII
 - ARABIL
 - PASUNI
 - VII
 - FANETE
 - LIVEZI
 - NEPRODUCTIV
 - PALURI



NUMERE TOPONIMII

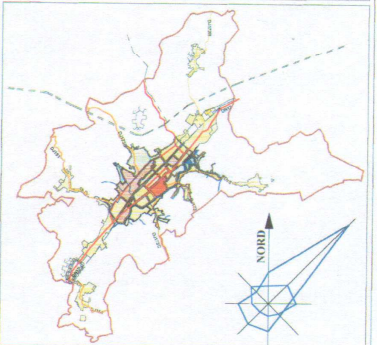
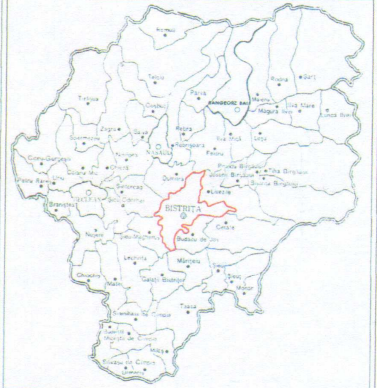
Nr. cat.	Funciune
8	BIBLIOTECA
34	MAGAZIN
35	MAGAZIN MIXT
298	CAMIN CUI TURAL SLATINITA
512	SCHOOLA GENERALA DIN TIRIE COJOCARIU

PUZ-URI

Nr.	Num	Beneficiar
1	POZ. RACORDULUI DE TOCINTE DE TRONCTY	RODIA LUDOR, RODIA VERONICA SI ALTI
2	OSTANITA COMUNA SI RUCIENI	

Proiectant general: SC BLOM ROMANIA SRL		Datele proiectului: ACTUALIZARE PUG SI RLU, SI B.L.U. MUNICIPIUL BISTRITA, JUDETUL BISTRITA-NASAUD	
BLOM		Beneficiar: MUNICIPIUL BISTRITA	
MANAGER PROIECT: IRYLIA SAVOBU		Cod proiect: B-URB - 15-GRU - Contract nr. BLO/12	
PROIECTANT: DR. NICOLA GHERASIMUTA	Scara: 1:5000	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
PROIECTANT: DELIA IONAS		LOCALITATEA SLATINITA	
VERIFICAT: DR. AURORA JELEA		PLANS 3	
		PROIECTE STEREP: 70.00m Meru Neag	

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL BISTRITA
 localitatea Sărata
 Reglementări urbanistice
 Zonificare



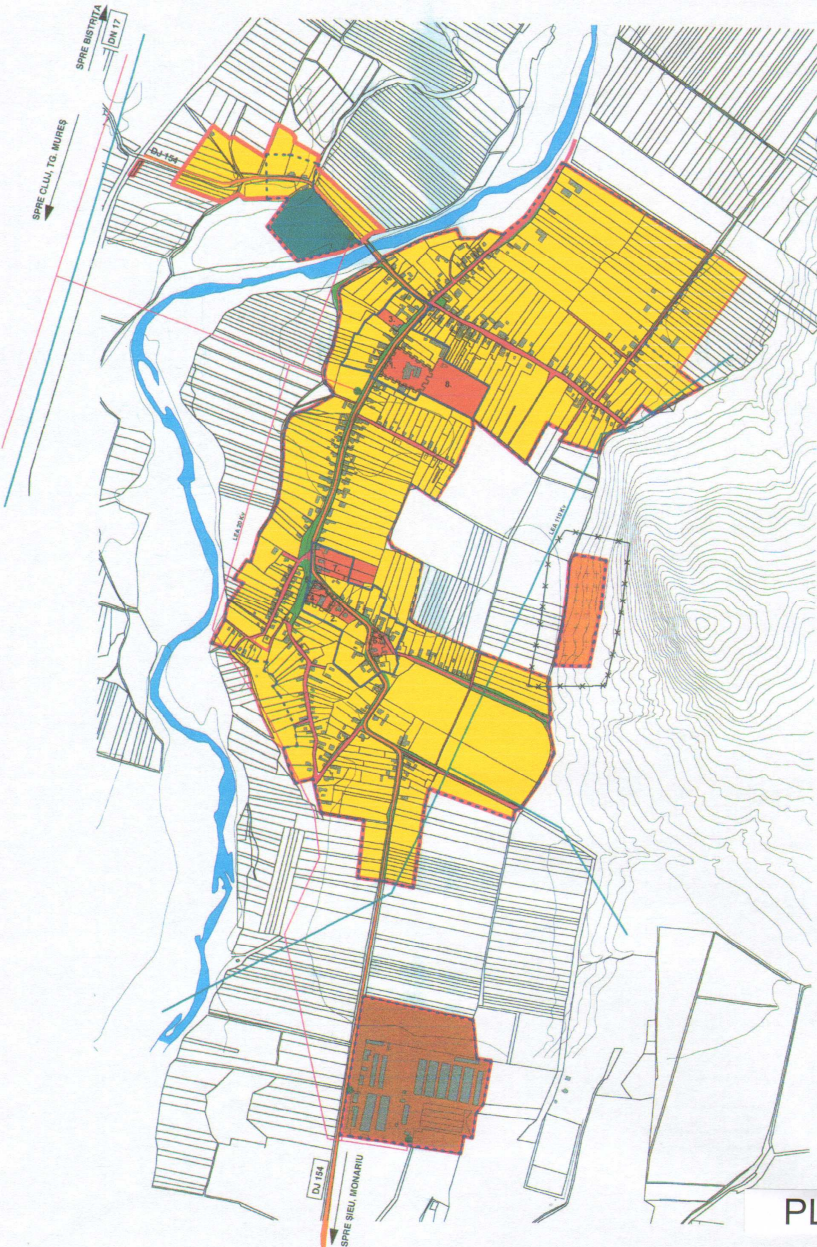
LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI DE SERVICII
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE - REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE - REGIM MARE DE INALTIME
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI/COMPLEXE SPORTIVE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNAL/CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCII SI AMENAJARI RUTIERE
 - ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCII AFERENTE
 - ZONA CONSTRUCII AFERENTE LUCRARIILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
 - APE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONE NECESAR A FI PROTEJATE :**
- ZONA CU VALOARE ISTORICA
 - ZONA PROTEJATA SI ZONA DE PROTECTIE
 - ZONA CU VALOARE PEISAGISTICA
 - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE**
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE**
- DRUMURI**
- DRUM NATIONAL
 - DRUM JUDETEAN
 - DRUM COMUNAL
 - Strazi propuse pentru largire si modernizare
 - Strazi propuse pe trasee noi



Proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Pr. nr.: 281/2002
Proiectant: S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA	Numar: Arh. Tamas M. Scara: Arh. Tamas M. Data: Ing. Kovacs G.	Data: 2003 Scara: 1:6000
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		

PLANSA 14



DOTARI EXISTENTE :

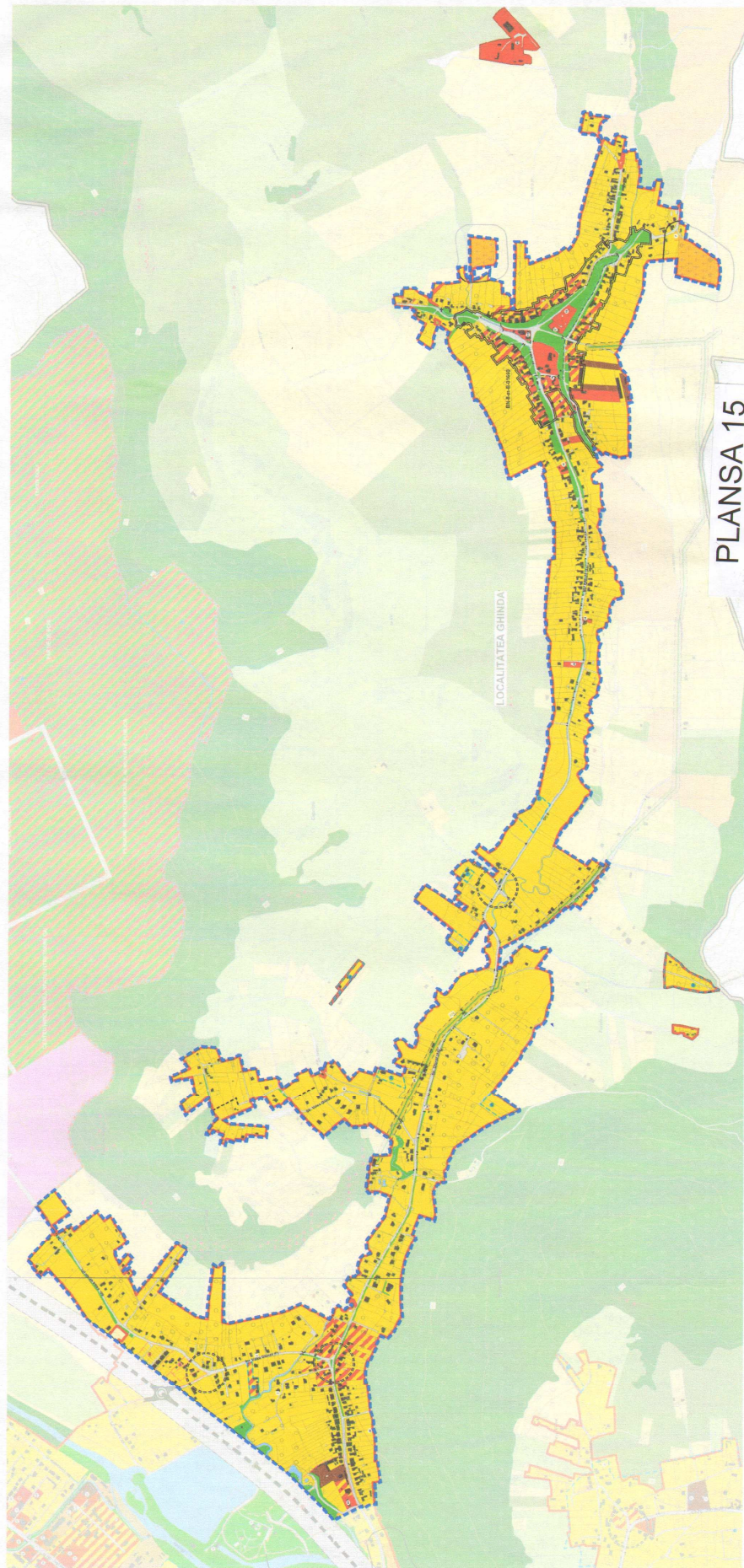
- 1 - SCOLA GENERALA clasele I-VIII
- 2 - GRADINITA
- 3 - MAGAZIN MIXT
- 4 - CAMIN CULTURAL
- 5 - BISERICA REFORMATA
- 6 - BISERICA - CULTUL CRESTIN ORTODOX - SF. ARHANGHEL
- 7 - BISERICA ORTODOXA
- 8 - TABARA DE COPII SCOLARI

MONUMENTE ISTORICE :

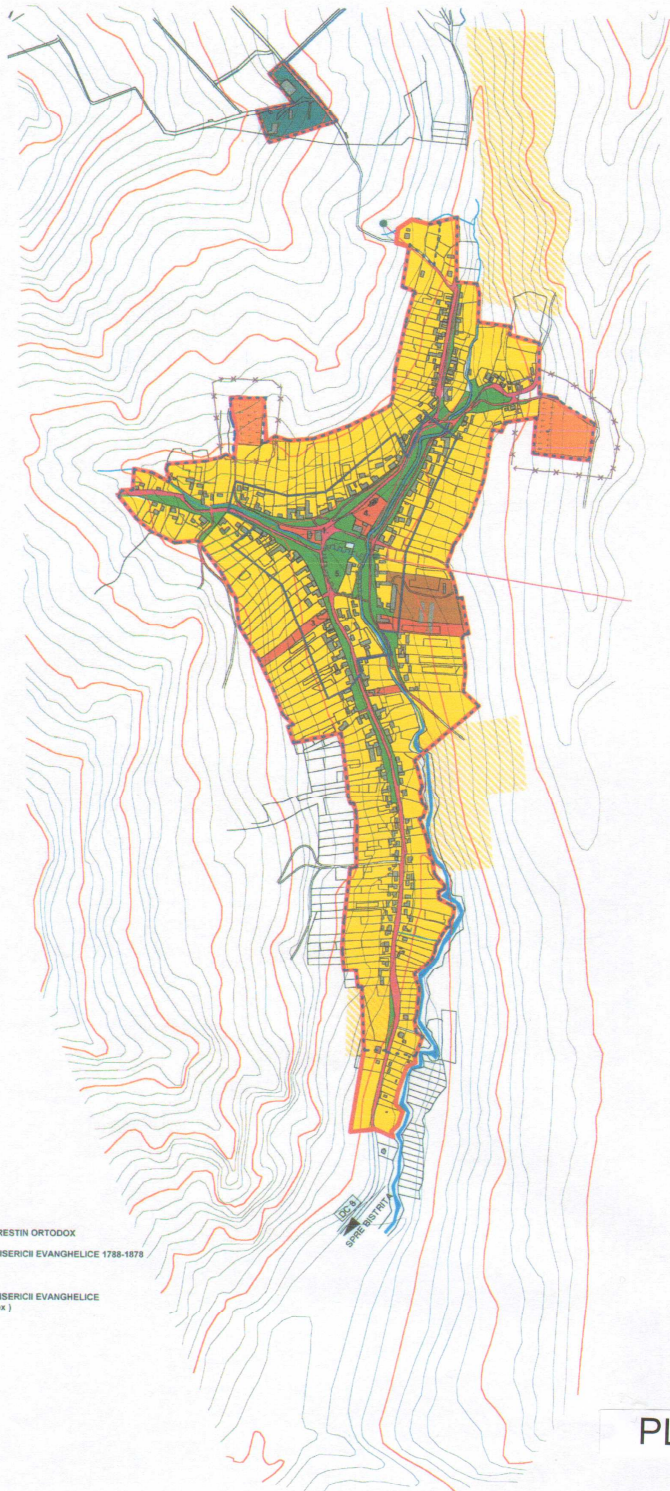
- 1 - CASTEL (la nr. 263)
- 2 - BISERICA REFORMATA SEC XVII
- 3 - BISERICA DIN LEHM SF. ARHANGHELI 1753

UTR 4 - LOCALITATEA GHINDA ȘI VALEA GHINZII

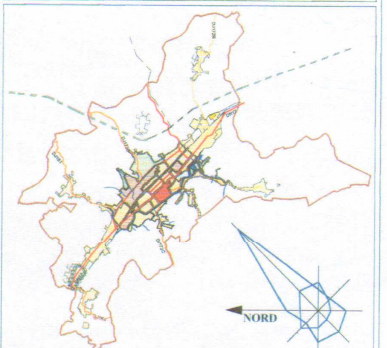
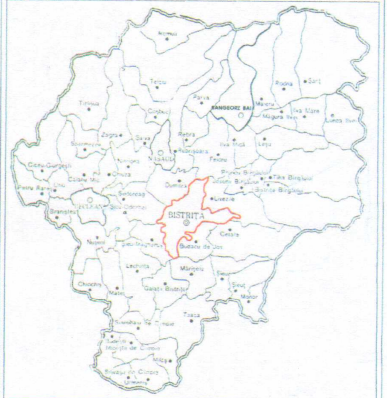
PLANSA 10



PLANSA 15



P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL BISTRITA
 localitatea Ghinda
 Reglementări urbanistice
 Zonificare



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAS EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAS PROPUS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI DE SERVICII
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE - REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE - REGIM MARE DE INALTIME
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI COMPLEXE SPORTIVE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCII SI AMENAJARI RETIERE
 - ZONA CAL FERATE SI CONSTRUCII AFERENTE
 - ZONA CONSTRUCII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
 - APE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONE NECESAR A FI PROTEJATE :**
- ZONA CU VALOARE ISTORICA
 - ZONA PROTEJATA SI ZONA DE PROTECTIE
 - ZONA CU VALOARE PEISAGISTICA
 - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE**
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
- DRUM NATIONAL
 - DRUM JUDETEAN
 - DRUM COMUNAL
 - Strazi propuse pentru largire si modernizare
 - Strazi propuse pe trasee noi

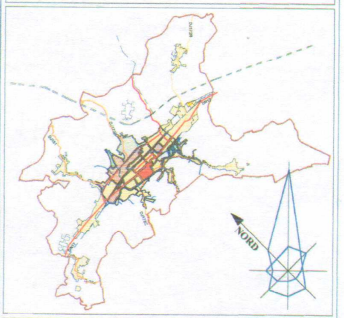
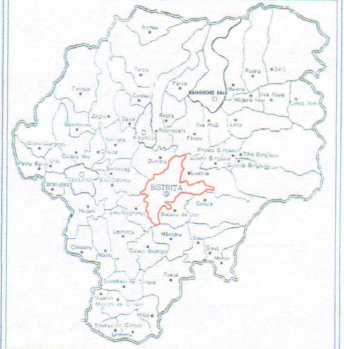
- DOTARI EXISTENTE :**
- ① - SCOALA GENERALA
 - ② - GRADINITA
 - ③ - MAGAZIN MIXT
 - ④ - BISERICA - CULTUL CRESTIN ORTODOX
 - ⑤ - CASA PAROHIALA A BISERICII EVANGHELICE 1788-1878
- MONUMENTE ISTORICE :**
- ⑥ - CASA PAROHIALA A BISERICII EVANGHELICE (preluata de cultul ortodox)

PLANSA 16

Proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Pr. nr. 381/2002
Proiectant: S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA	Sef proiect: Arh. Tamas M. Somut Proiectat: Arh. Tamas M. Somut Desenat: Ing. Kovacs G.	Data: 2003 Scara: 1:5000
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		

SIGMIR

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL BISTRITA
 localitatea Sigmir
 Reglementări urbanistice
 Zonificare



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI DE SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - REGIM MARE DE INALTIME
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA DE PARCURI/COMPLEXE SPORTIVE
- ZONA GOSPODARIE COMUNAL/ACTIVITATE
- ZONA CONSTRUCII SI AMENAJARI RUTIERE
- ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCII AFERENTE
- ZONA CONSTRUCII AFERENTE LUCRARIOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
- APE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

ZONE NECESAR A FI PROTEJATE:

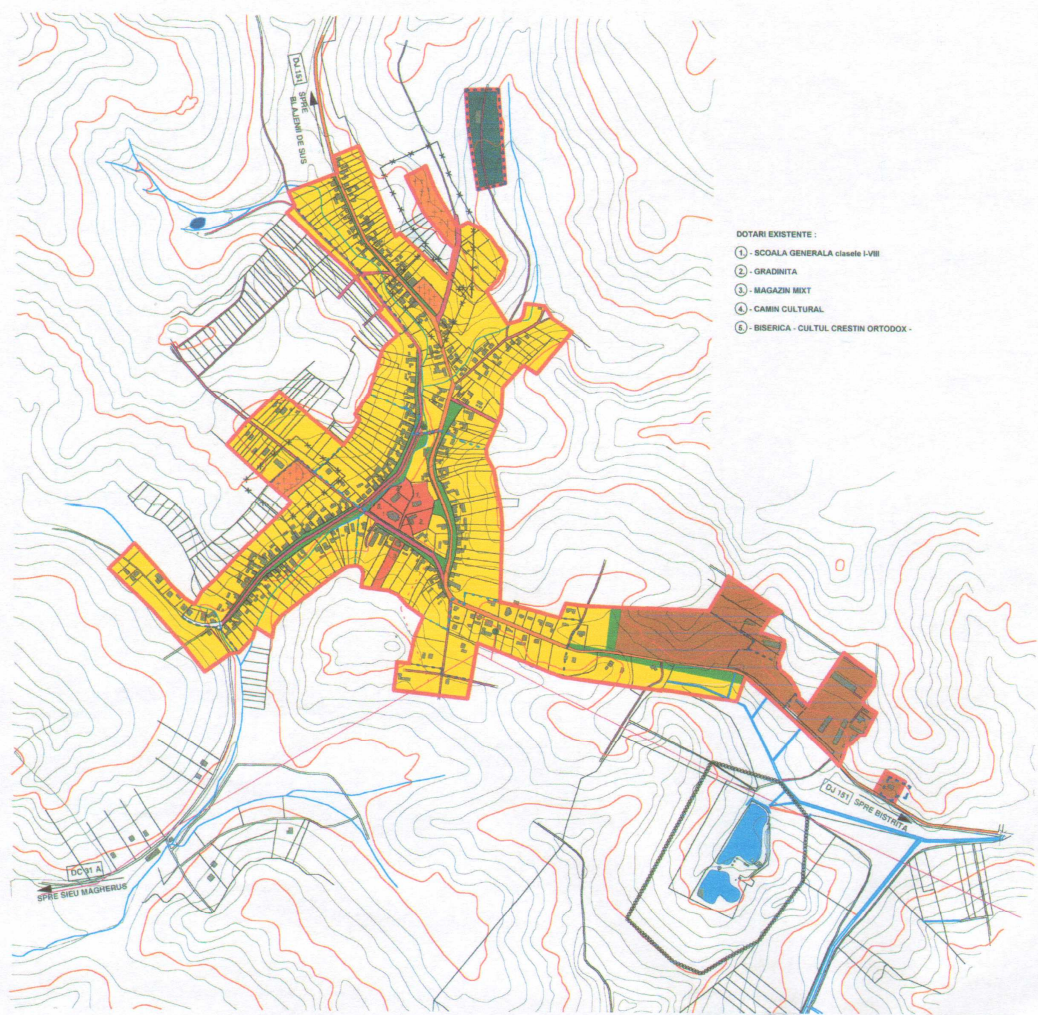
- ZONA CU VALOARE ISTORICA
- ZONE PROTEJATE - ISTORIC si AMBIENTAL
- ZONA CU VALOARE PEISAGISTICA
- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

DREMI MURI

- DREMI NATIONAL
- DREMI JUDETEAN
- DREMI COMUNAL
- Strazi propuse pentru largire si modernizare
- Strazi propuse pe trasee noi

Proiectant:	S.C. AMI PROIECT S.R.L.	Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Pv. nr.:	ML/2002
Proiectant:	S.C. AMI PROIECT S.R.L.	Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Data:	2003
Proiectant:	S.C. AMI PROIECT S.R.L.	Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRITA	Scara:	1:5000

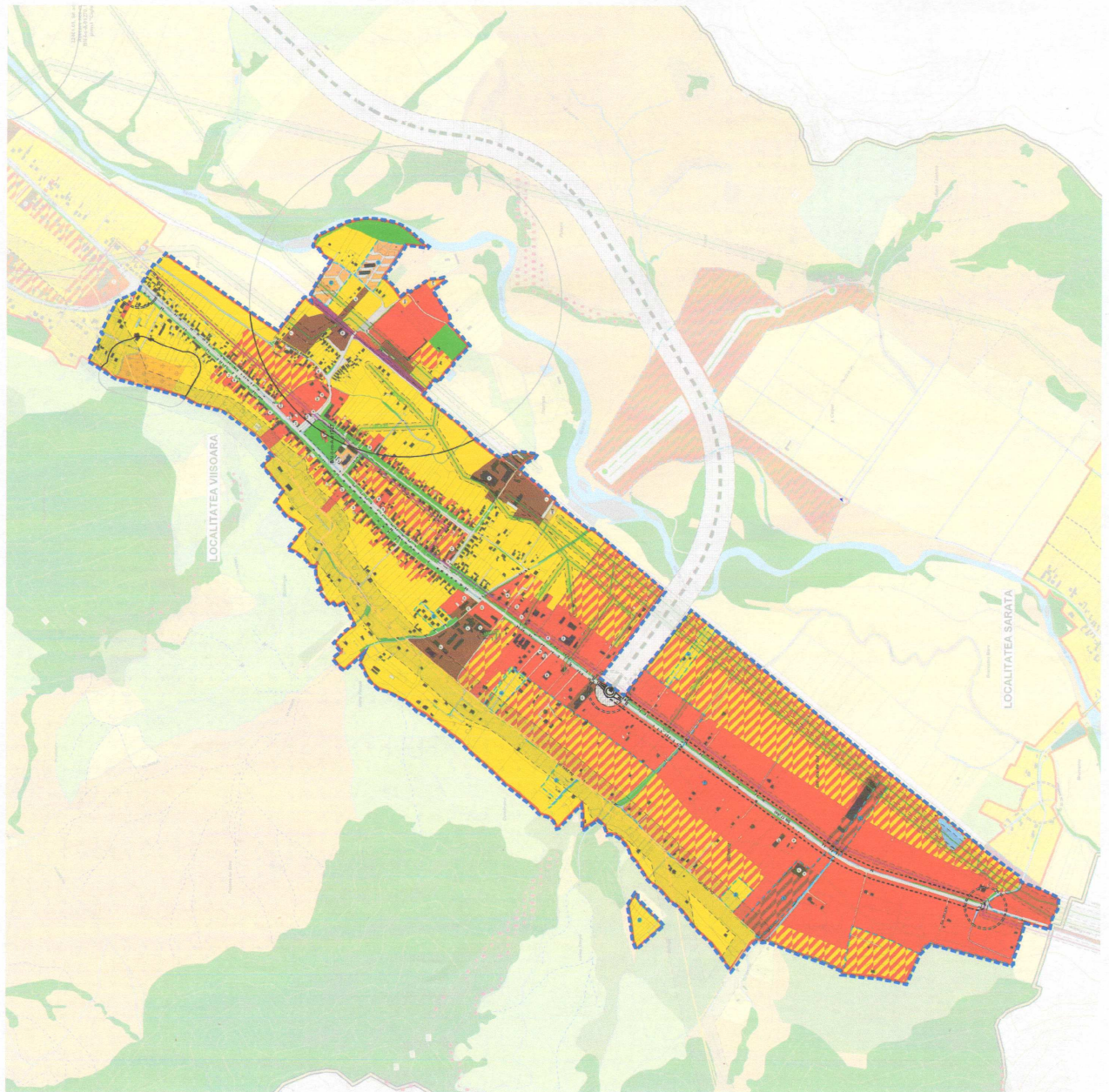
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



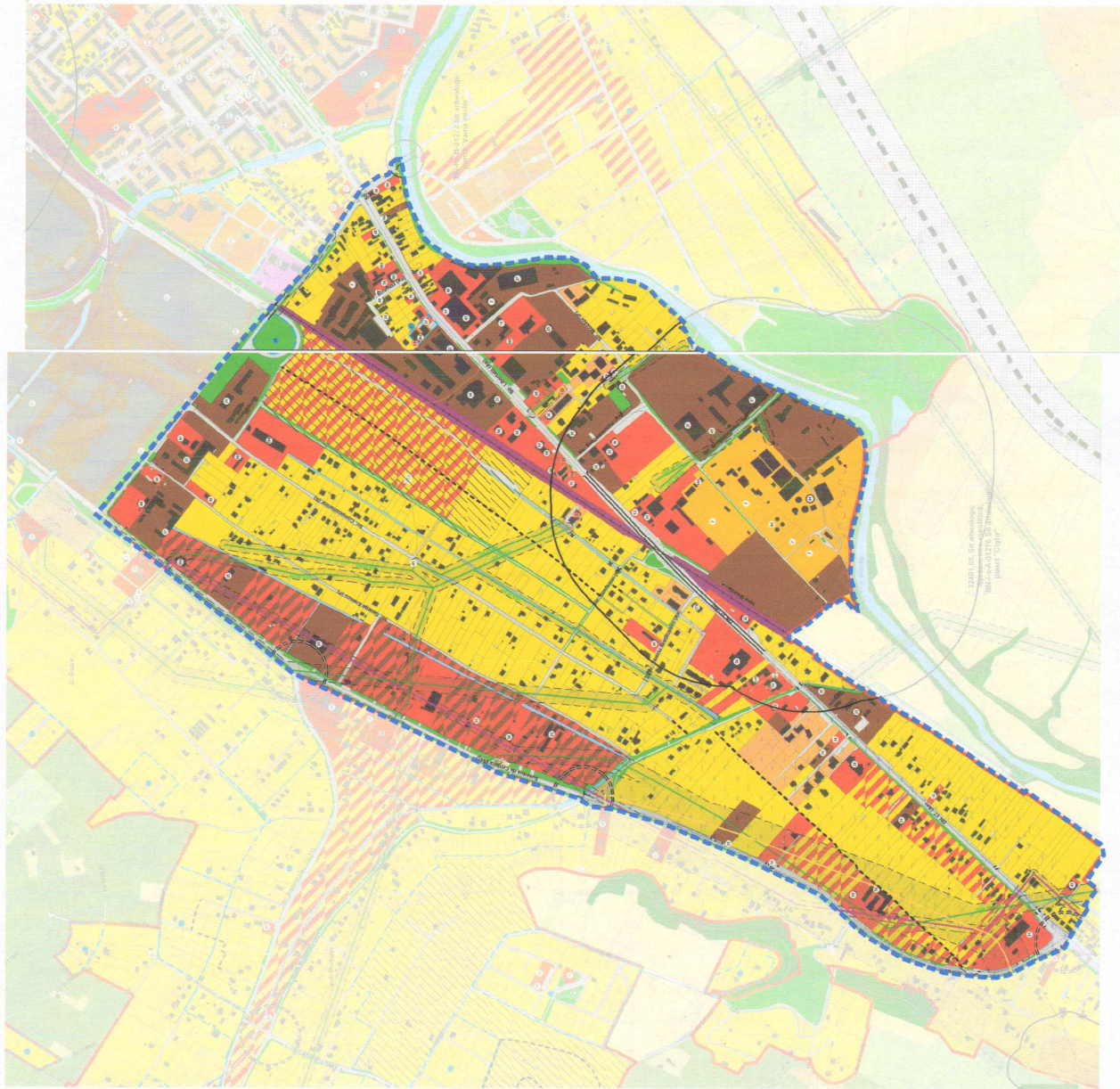
- DOTARI EXISTENTE:**
- 1 - SCOLA GENERALA clasele I-VIII
 - 2 - GRADINITA
 - 3 - MAGAZIN MIXT
 - 4 - CAMIN CULTURAL
 - 5 - BISERICA - CULTUL CRESTIN ORTODOX

PLANSA 17

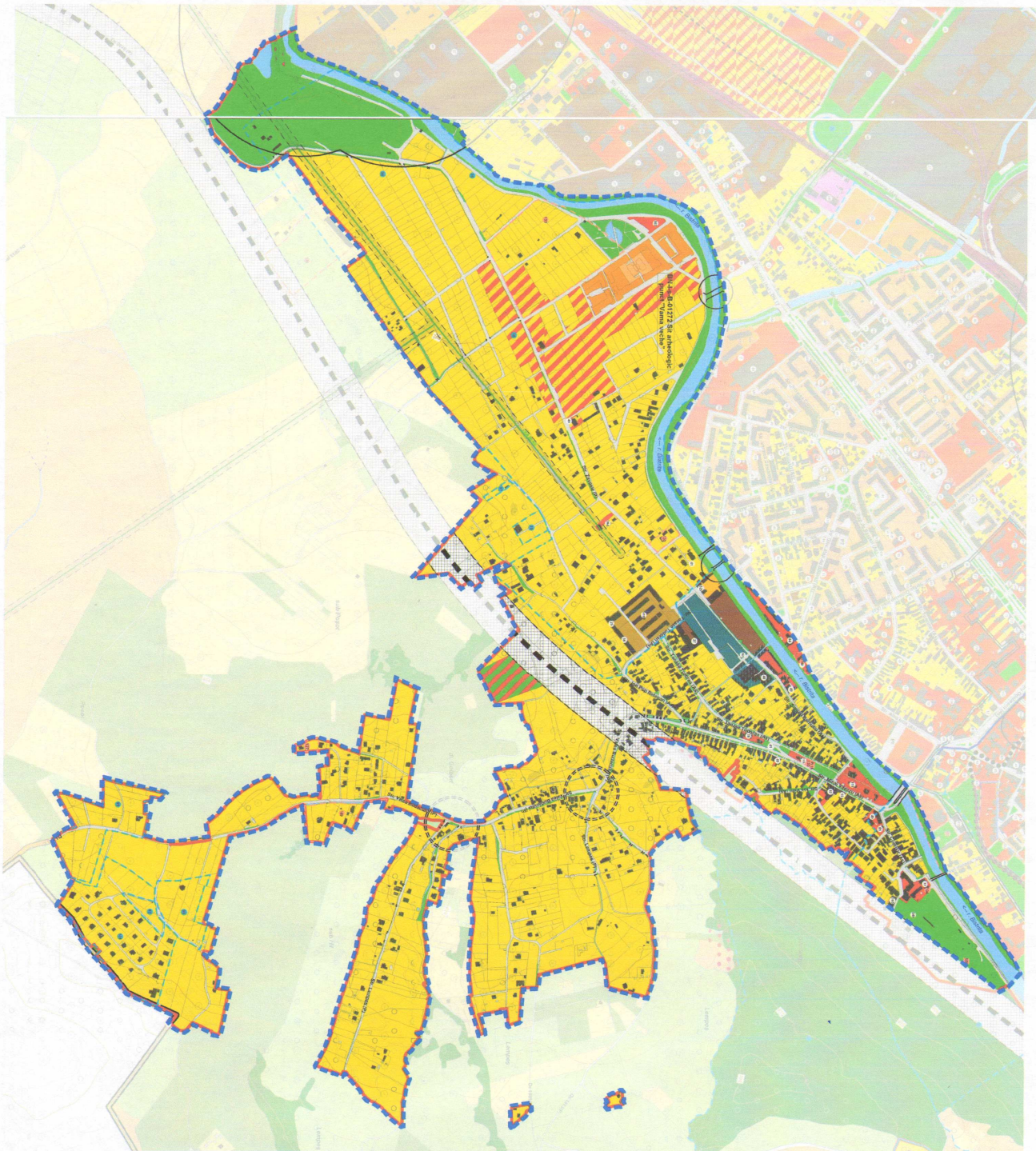
UTR 7 - LOCALITATEA VIISOARA



UTR 10 - ZONA "ȘOSEAUA DE CENTURĂ", STAȚIA DE EPURARE

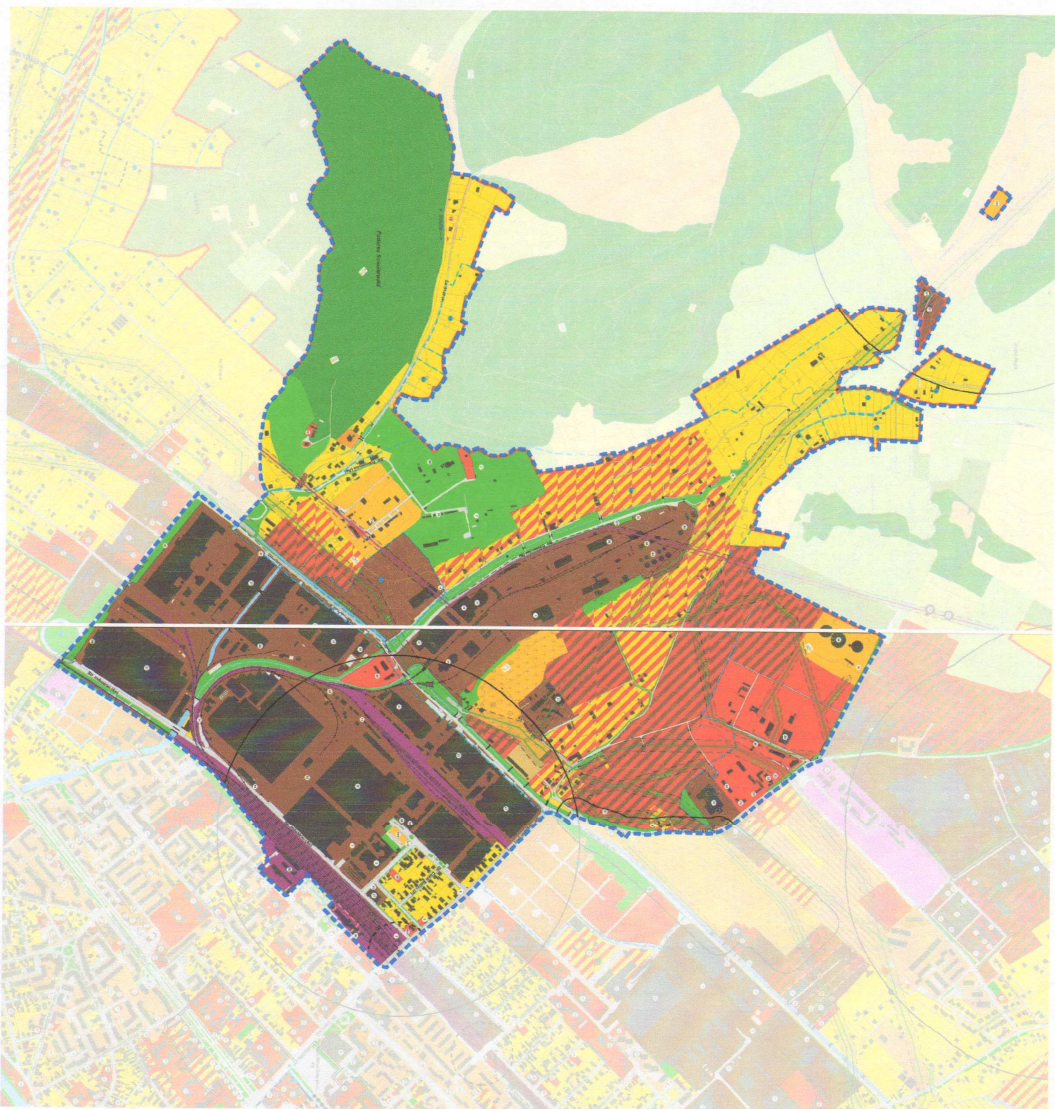


UTR 11 - VALEA BUDACULUI, CARTIER ZĂVOAIE, PUZ RADIATOARE



PLANSA 20

UTR 13 - ZONA INDUSTRIALĂ, VALEA CĂȘTĂILOR ȘI PĂDUREA SCHULLERWALD

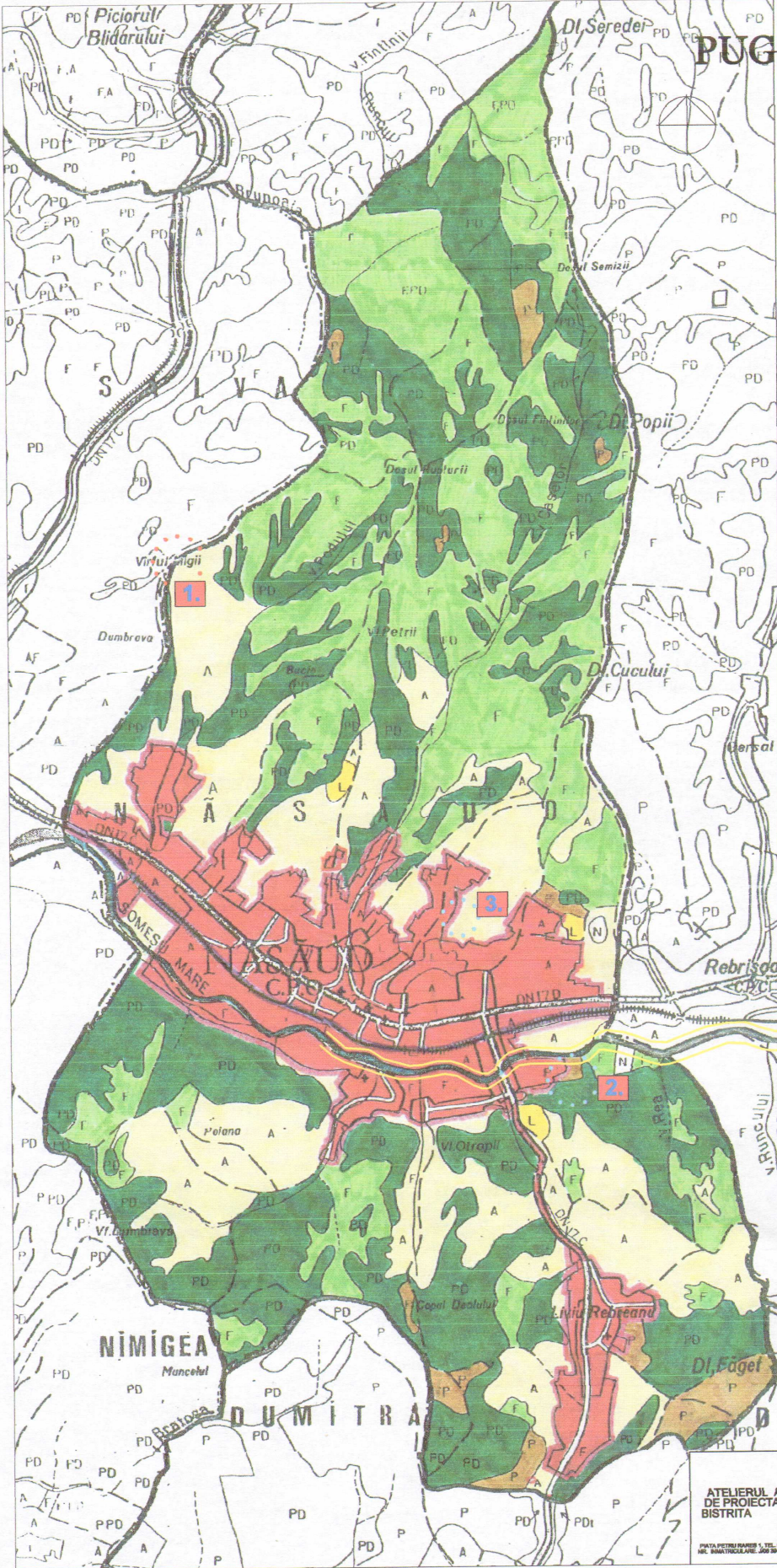


PLANSA 21

PUG ORASUL NASAUD

LOCALITATEA NASAUD

INCADRAREA IN TERITORIU



LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT - CONF. P.U.G. 1998
- TERENI AGRICOL
- LIVEZI
- PASUNI
- VII, FANATE
- PADURI
- APE
- NEPRODUCTIV
- AMplasamente rezervate pentru protejarea a 4 specii de păsări**
- de amenajare**
- de amenajare - amenajare**
- 1. TURN ROMAN**
cod LMI 2004 BN - I - s - B - 01370
- 2. p. PODIREI - asezare epoca romana**
- 3. p. PRISACA - fortificatie preistorica**

PLANSĂ 22

CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CANTITATEA DE FOLOSINȚĂ							TOTAL		
	agricol	forestier	vi	livezi	pasuni	ape	neproductiv			
TOTAL	1.110	1.157	6	121	895	80	155	121	49	4.325

NOTA: datele au fost furnizate de către Primăria orașului Nasaud

ATELIERUL AUTONOM DE PROIECTARE SRL BISTRITA

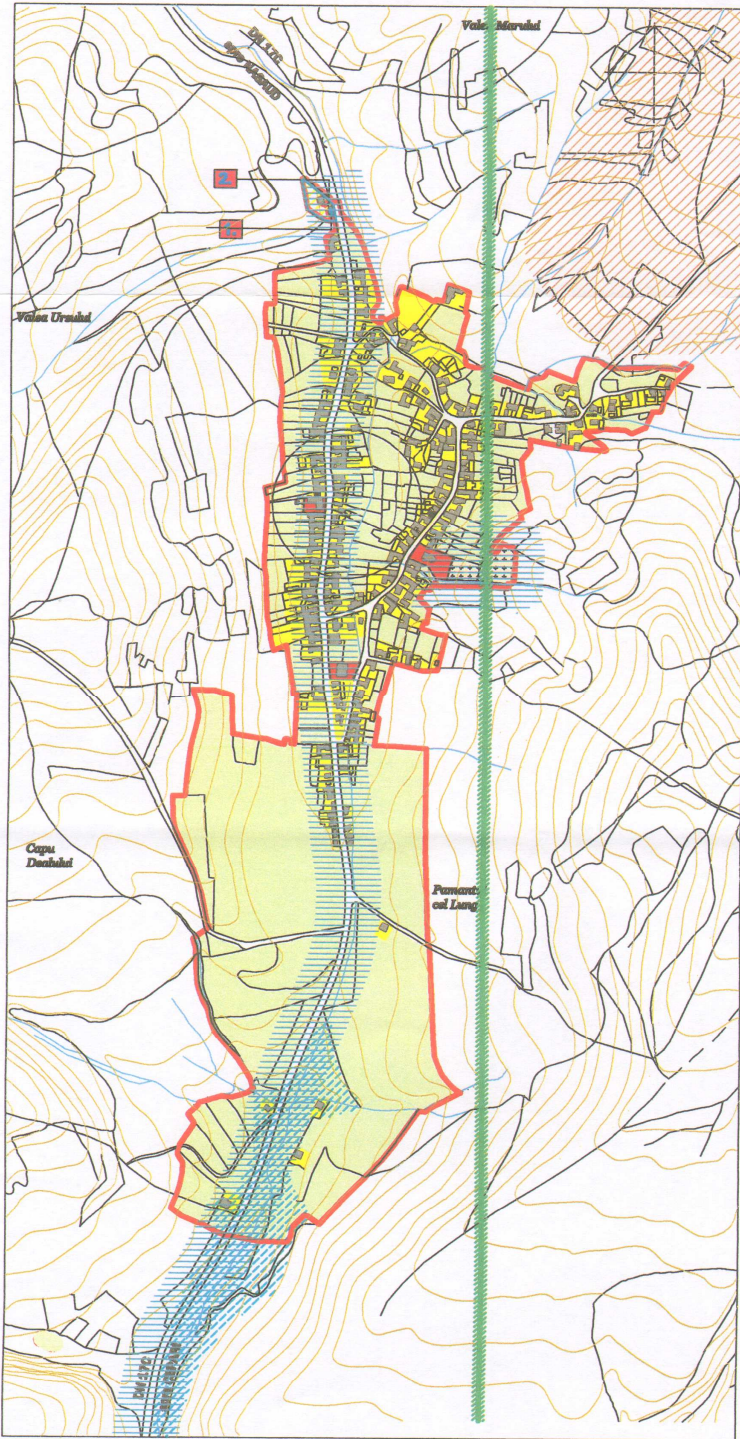


BENEFICIAR	CONSILIUL LOCAL NASAUD		
LUCRAREA	PLAN URBANISTIC GENERAL ORASUL NASAUD		
SEF PROIECT	arh. IULIUS HULPE		PR. 7 / 2008
PROIECTAT	arh. IULIUS HULPE		
DESENAT	arh. ADRIAN SUCIU		PUG
INCADRAREA IN TERITORIU sc. 1:25000			UO

PUG ORASUL NASAUD

Cartier LIVIU REBREANU

SITUATIA EKISTENTA -DISFUNCTIONALITATI



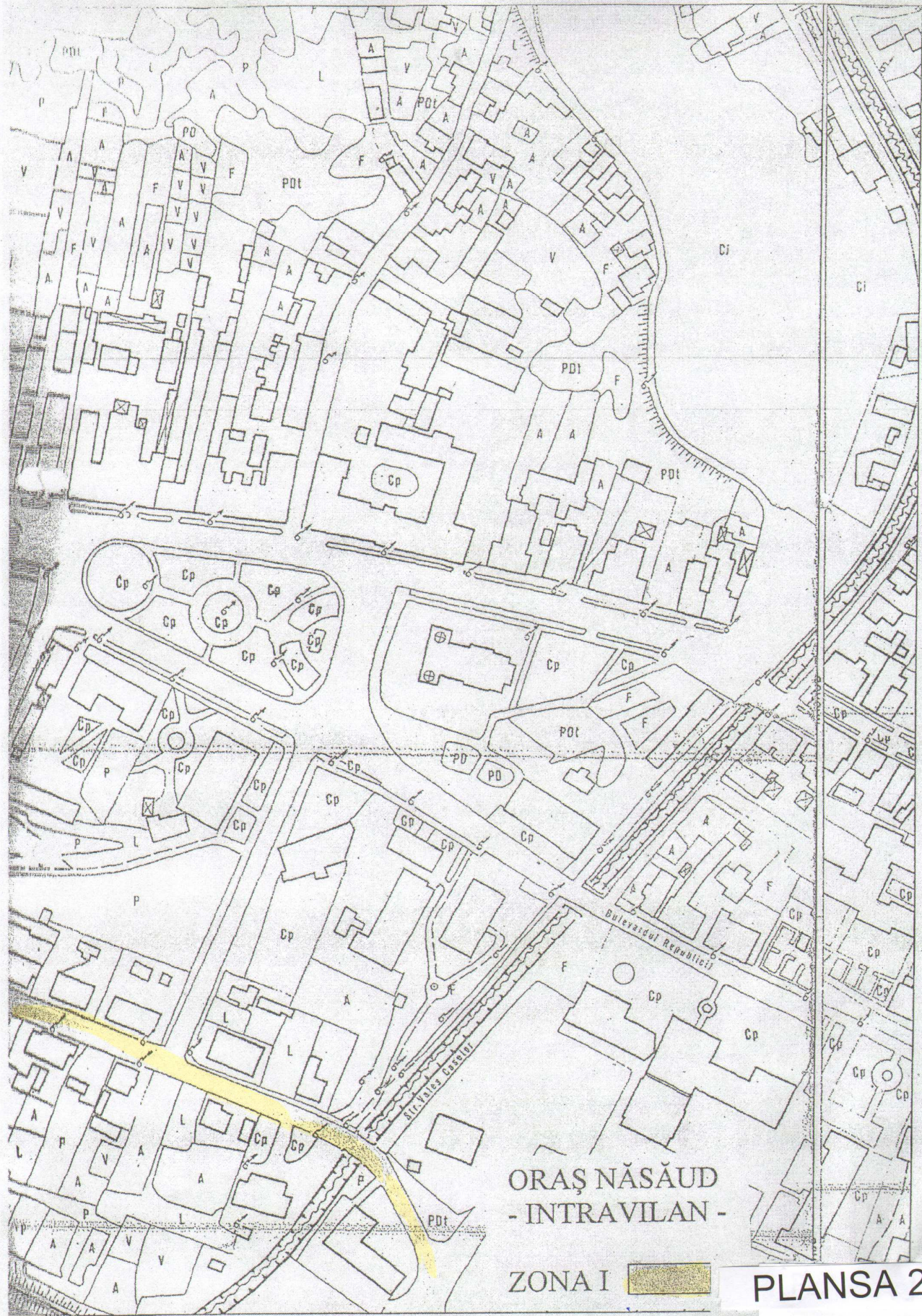
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT - CONF. P.U.A.S.2002
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU PERIMETRU DE REALIZARE
- INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CENTRE
- TERENURI CU INCERTITATE MARGINA DE PROTECTIE / AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE - CONF. PLANSA "ZONALE DE RISI"
- RISC POTENTIAL DE ALUNDIRARE
- RISC DE FUNDARE PANA LA NIVELUL PAVAJULUI
- CALDURA AERULUI
- POLUARE ELECTROMAGNETICA, LIA SAU, SERVICII DE TRANSFORMARE
- POLUARE OLFACTIVA, GROSURA, TURI ANIMALE, PASTA AGRA, CENTRE
- POLUARE FONICA SI DE SOARE
- ZIL, TEMPERATURI
- CALDURA SOLARII, TERENURI AFECTATE DE INCERCI GOSPODARIE
- CAI DE GOSPODARIE
- CURE NATURAL
- BUNURI
- BOMBAJE BOMBAJE
- LIA SAU
- ZONE PROTEJATE / NEBUNAR A FI PROTECTATE
- BOMBAJE BOMBAJE

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	Lipsa zonei de siguranta/protecie de-a lungul DN, DJ, drum ocolitor propus	Instalarea zonei de siguranta de: -15m. din ax drum national, pe ambele parti; -10 m. din ax drum comunal, pe ambele parti; -22 m. din ax drum national pe ambele parti; -18 m. din ax drum comunal, pe ambele parti;
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Circulatie congestiata de trafic greu de teren Risc de inundare prin scurgere apelor de pe versanti Risc de inundare prin ridicarea nivelului panzei freatice Risc mediu-mic de alunecari de teren	Se vor studia variante de circulatie Intarziere temporara de constructie pana la realizarea (refacerea canalizarii apelor pluviale, cuf. volumului de apa de pe versanti) Intarziere temporara de constructie pana la amenajarea de drenuri, intretinerea celor existente, decompactarea solului si lucrari pedozamelor. Intarziere temporara de constructie pana la cladirarea de expertiza geotehnica.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERICOLI DE PROTECTIE	Lipsa de pendule de protectie la cai de circulasie, de-a lungul DN, Lipsa de pendule de protectie la platformele de depozitare temporara a deseurilor si la cimitir.	Plantarea de fasii verzi de protectie de-a lungul DN, (20% din suprafata calilor de circulasie), fasii si protectie vizibilitatea la curba Amenajarea de pendule de protectie (min. 20% din suprafata terenului rezervat pt. platformele de depozitare temporara a deseurilor si la cimitir)
PROBLEME DE MEDIU	Poluare electromagnetica (LEA, statie electrica de transformare, maza GSM) Poluare olfactiva (in vecinatatea grupii de gaze) Poluare chimica a solului (plumb), si aerului, poluarea fonica de-a lungul CF si DN	Se interzice amplasarea locuintelor in zonele de protectie LEA 20 kV (min. 3 m. de conductorul extern), a statiilor de transformare (min 50 m. de la locuinta). Se propune amplasarea unei rampe de transfer gaze. Se interzice amplasarea locuintelor in zona de protectie sanitara: cimitirului uman (pe o raza de 50 m.) Plantarea de fasii de protectie vegetala/baricote (izolavara tubercul; intarzierea ingrijirilor pe o distanta de 50m. pe ambele parti ale CF si DN)
PROTECTIA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIUL SI PIAZAZA NORMATIV SI SANITARE IN VIGIARE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE CU DESTINATIE SPECIALA, ZONE POLUATE	Lipsa zonelor de protectie sanitara de-a lungul cursurilor de apa Distanza necoacvata intre fosele septice si distanta Lipsa zonei de protectie sanitara pentru stati de epurare Lipsa zonei de protectie sanitara din jurul cimitirului uman Lipsa zonei de protectie afara LEA	Instalare zona de protectie sanitara, cate 15m din albia minima pe ambele maluri. Intarzierea si sanctionarea depozitarii si deversarii de deseuri menajere pe malurile cursurilor de apa si refacerea conductivitatii naturale; 3 m. de la mal pentru cursuri regularizate, axul vailor pentru terenuri vegetalizate. Distanza minima admisa este de 50 m. Instalare zona de protectie sanitara la o distanta de 300 m. fata de locuinte Instalare zona de protectie sanitara la o distanta de 50 m. fata de locuinte Instalare zona de protectie la o distanta de: -50 m. intre statiile de transformare si locuinte -3 m. intre conductorul extern LEA 20 kV si locuinte -cu interzicere trecerea LEA peste locuinte Instalare zona de protectie la o distanta de 1000 m. fata de locuinte - realizarea Rampe Transfer.

LEA SAU
BOMBAJE BOMBAJE
BOMBAJE BOMBAJE
BOMBAJE BOMBAJE
BOMBAJE BOMBAJE

ATELIER AUTONOM DE PROIECTARE SRL BISTRITA

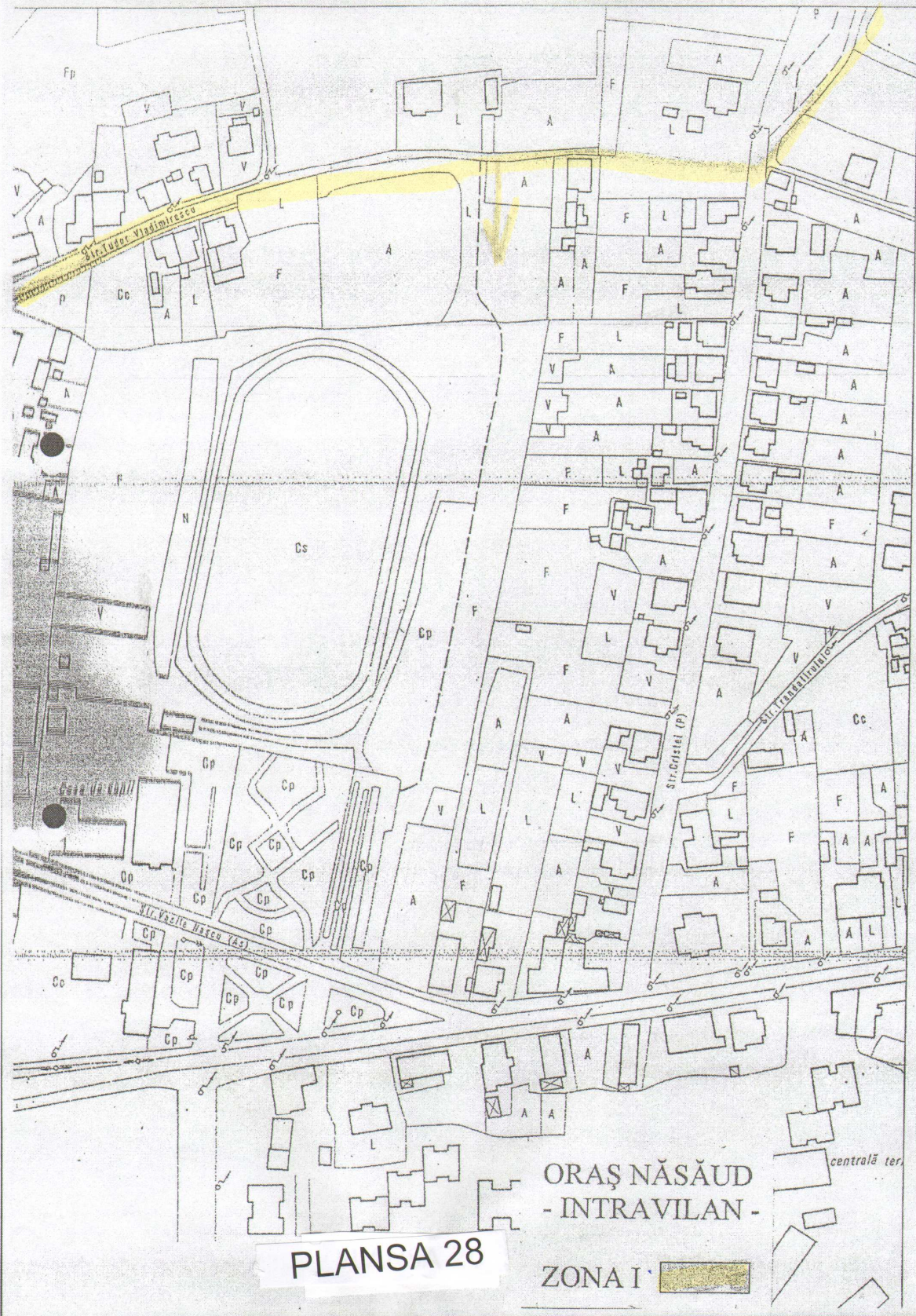
BENEFICIAR	CONSILIUL LOCAL - ORASUL NASAUD	
LUCRAREA	PLAN URBANISTIC GENERAL ORASUL NASAUD	
SEF PROIECT	art. IULIUS HULPE	PR.7/2008
SEF PROIECT	art. IULIUS HULPE	1:5000
DESEINAT	art. IULIUS HULPE	FAZA PUG
SITUATIA EKISTENTA - DISFUNCTIONALITATI CARTIER L. REBREANU	U9	



ORAȘ NĂȘĂUD
- INTRAVILAN -

ZONA I 

PLANSA 27



PLANSA 28

ORAȘ NĂSĂUD
- INTRAVILAN -

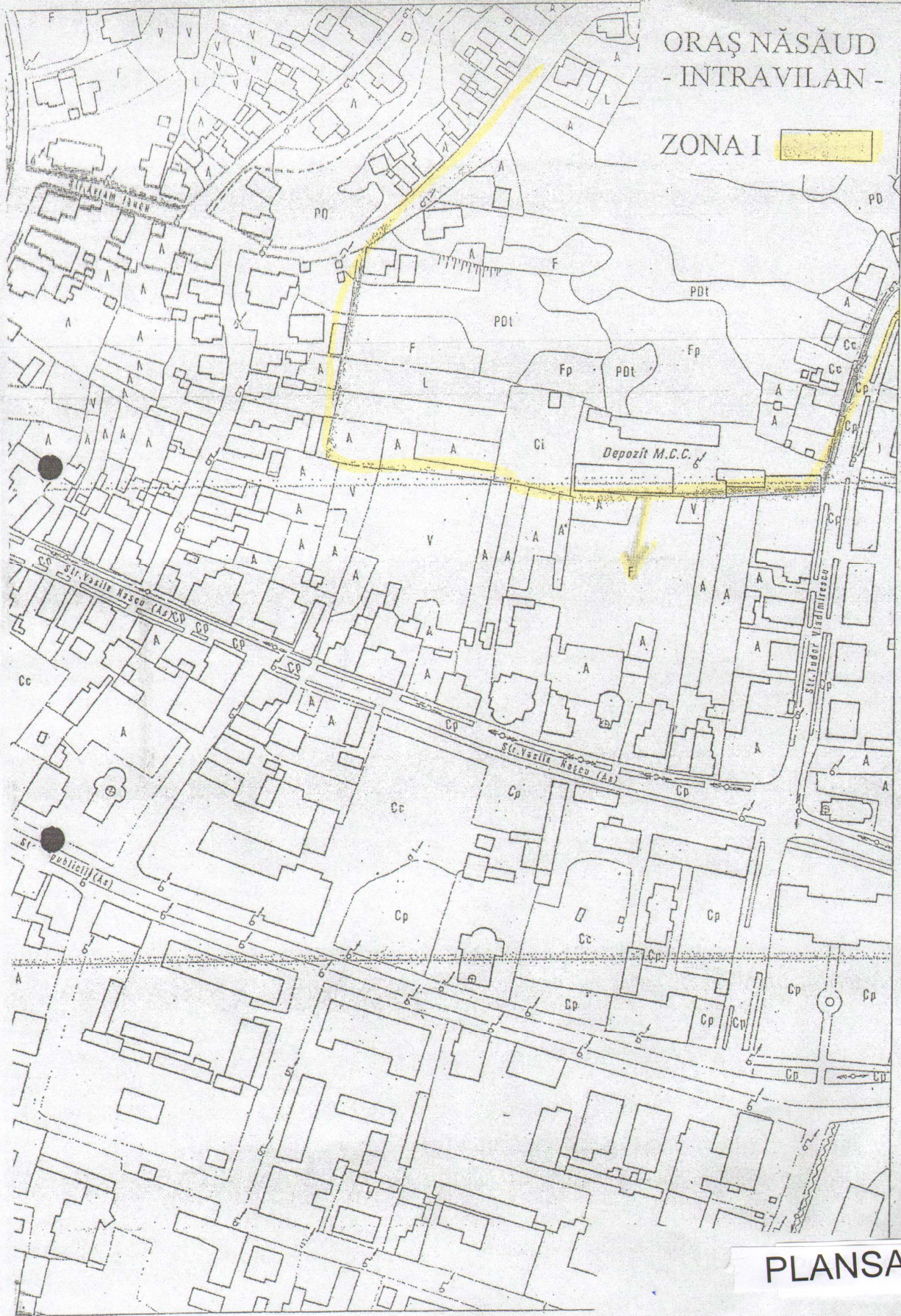
ZONA I



centrală ter.

ORAȘ NĂȘAUD
- INTRAVILAN -

ZONA I 



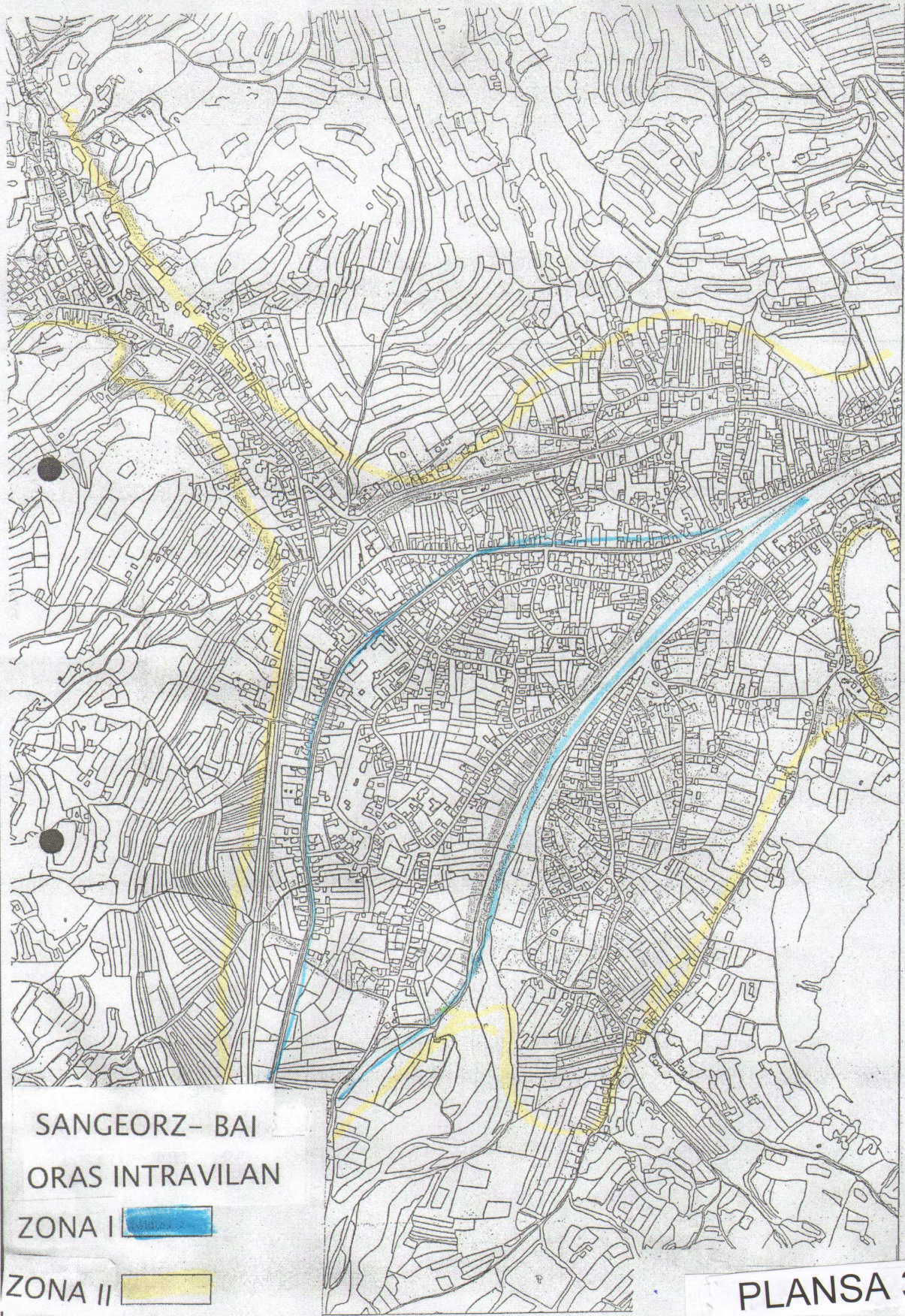
PLANSA 29

ORAȘ SÂNGEORZ-BĂI
- INTRAVILAN -

ZONA I 



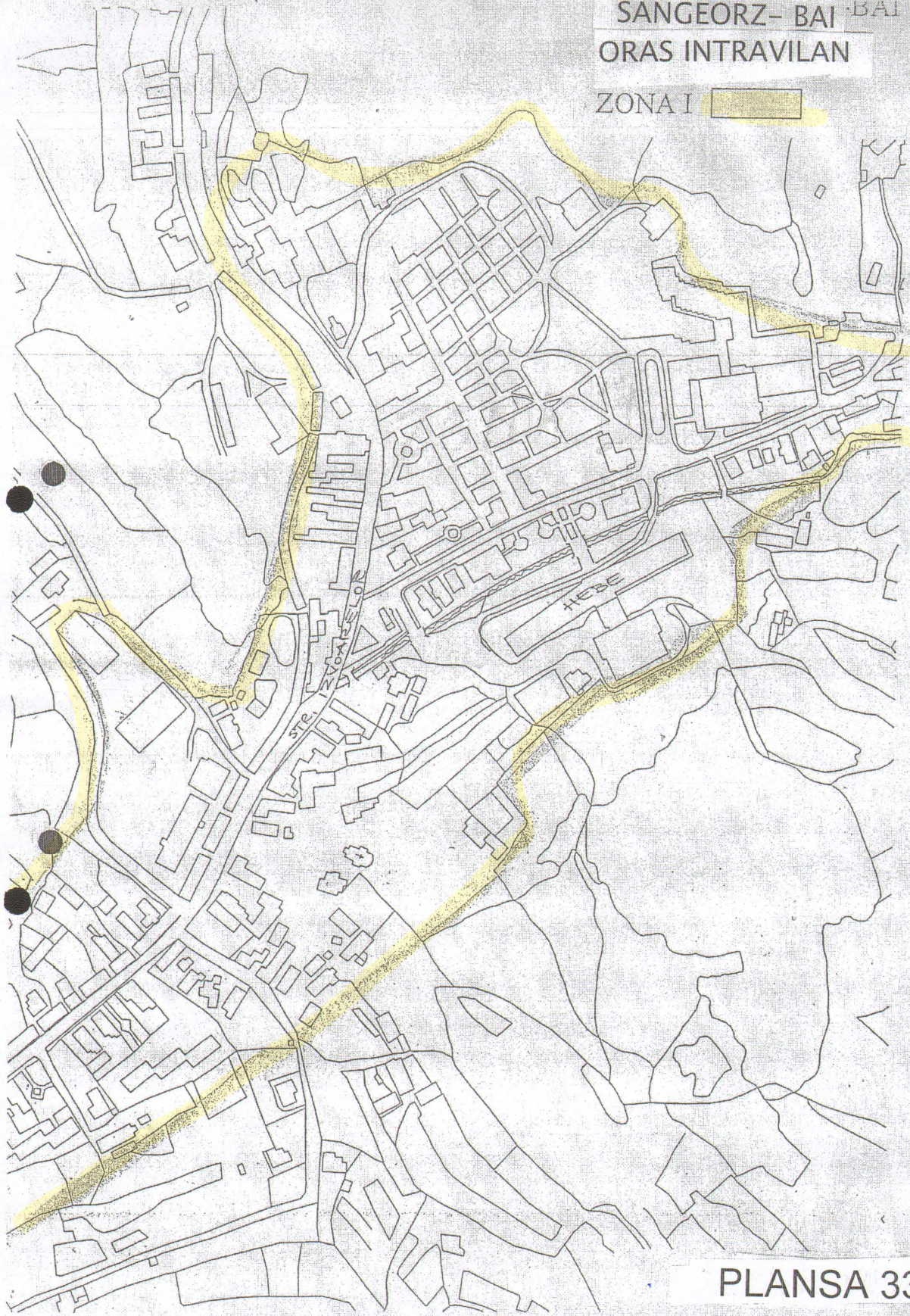
PLANSA 31



PLANSA 32

SANGEORZ-BAI BAI
ORAS INTRAVILAN

ZONA I 



PLANSA 33

INTRAVILAN
ORAS BECLEAN

ZONA I 

ZONA II 

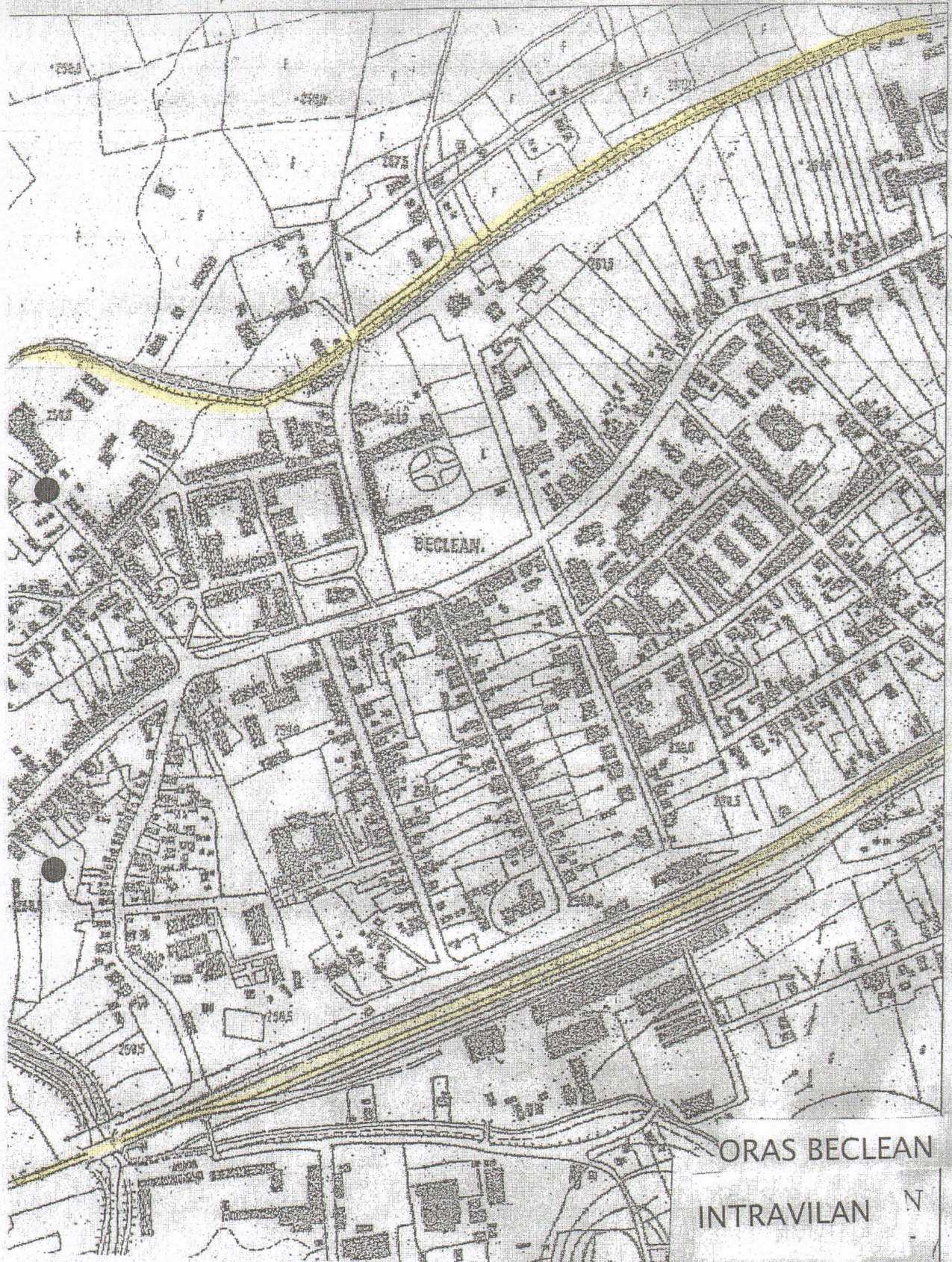


PLANSA 34



ORAS BECLEAN
INTRAVILAN
ZONA I

PLANSA 35



PLANSA 36





ORAS BECLEAN
INTRAVILAN N
ZONA I

COMUNA BISTRITA BARGAULUI




LOCALITATEA - COLIBITA REGLEMENTARI si ZONIFICARE

LEGENDA :




LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV - LIMITA COMUNEI
-  LIMITA ZONEI CENTRALE




ZONIFICARE FUNCTIONALA

-  ZONA PENTRU LOCUINTE REGIM MIC-MEDIU, LOCUINTE DE VACANTA (LmL.v)
-  ZONA INSTITUTII PUBLICE SERVICII (IS)
-  ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE / AGRICOLE (IIA)
-  SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT, TURISM (P)
-  ZONA GOSPODARIEI COMUNALE, CIMITIRE (Gc)
-  ZONA PROPUISA PENTRU SCOATEREA DIN INTRAVILAN
-  APE








DRUMURI

-  DRUMURI NATIONALE
-  DRUMURI JUDETENE
-  DRUMURI COMUNALE

STRAZI IN INTRAVILAN

-  STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA
-  STRAZI CU IMBRACAMINTE PROVIZORIE - PAMANT
-  TRASEE PIETONALE

REGLEMENTARI

-  ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA
-  ZONA PROTEJATA CU VALOARE PEISAGISTICA
-  ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
-  INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA P.U.Z. SAU P.U.D.
-  INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
-  ZONA INUNDABILA
-  ZONA CU ALINECARI DE TEREN



BILANT TERITORIAL:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	HA	%	HA	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMERCIALE	5,00	0,36	5,00	0,50
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	18,72	1,38	---	---
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	---	---	---	---
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0,75	0,05	0,75	0,07
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care:				
RUTIER	40,00	---	38,00	3,75
FEROVIAR	---	---	---	---
ZONA TURISTICA, SPATII VERDE, SPORT, AGREMENTI	489,56	36,21	665,10	65,77
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE (scaun)	---	---	---	---
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	0,07	0,01	0,07	0,01
DESTINATIE SPECIALA (u.m)	0,40	0,29	0,40	0,03
APE	305,10	22,55	302,00	29,87
PADURI	492,37	36,41	---	---
TOTAL INTRAVILAN	1351,97	100,00	1011,32	100,00

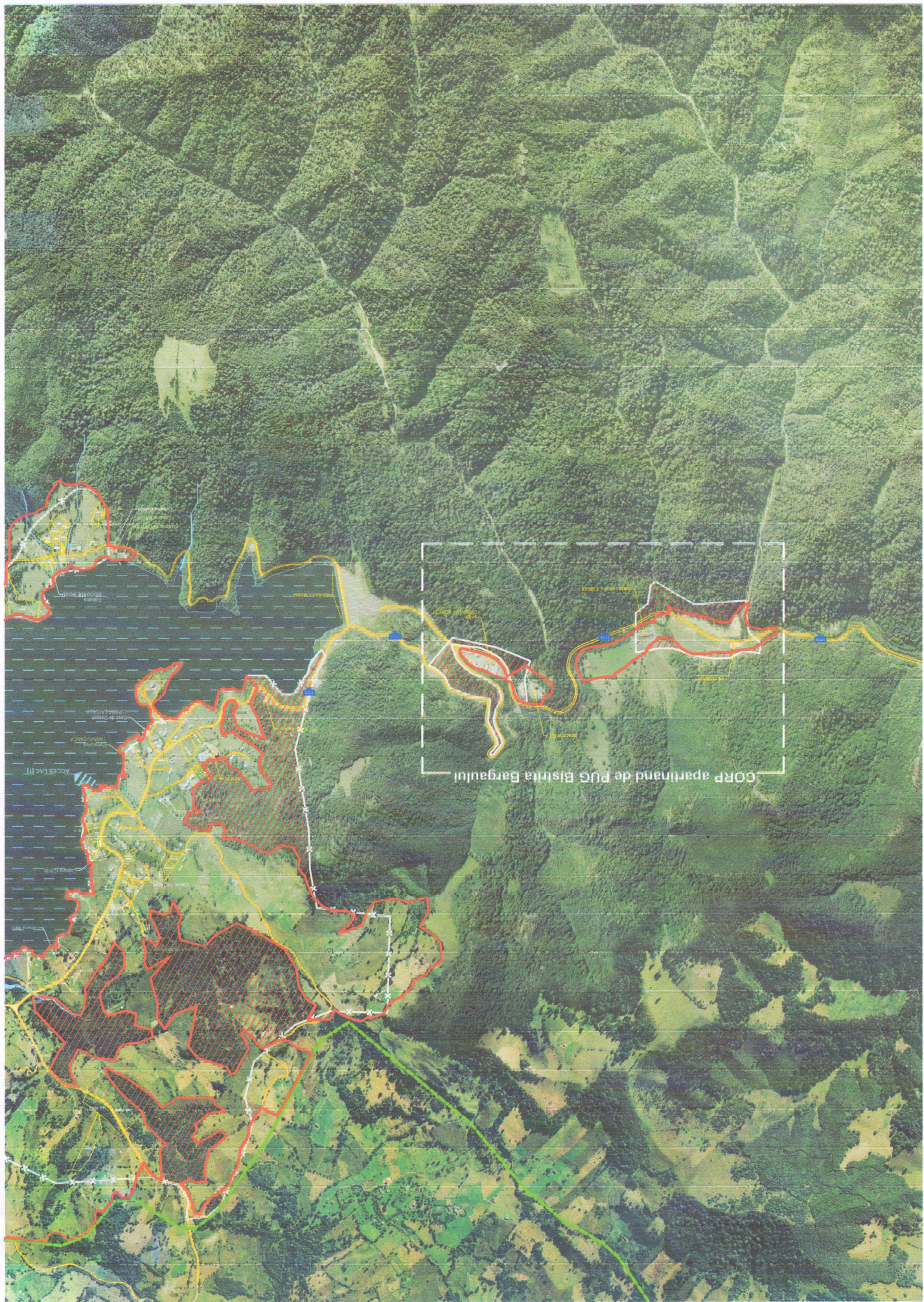
NUMARUL SI DATA PLANULUI URBANISTIC GENERAL	15000	DATE DE REALIZARE	15000
ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011	ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011
ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011	ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011
ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011	ANUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL	2011

comuna TIHA BARGAULUI

lacul COLIBITA

comuna BISTRITA BARGAULUI Judetul BISTRITA - NASAUD





4.4821
TABEL NR: 1

ACTUALIZAT LA 20.12.2015 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE

Nr.Crt	Localitate	TEREN INTRAVILAN				TEREN EXTRAVILAN					
		Curti-constructii	Arabil	Fanaț si alte categorii	Livezi si vii	Arabil	Fanaț	Livezi, Vii	Pasune	Neagricol	Paduri
		(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)	(lei/mp)
	BISTRIȚA										
1	Centru ZONA I	493	345	296	320	-	-	-	-	-	-
2	Centru ZONA II A *	296	207	177	192	-	-	-	-	-	-
	Centru ZONA II B *	222	155	133	144						
3	Zona Valea Budacului	74	52	44	48	27	19	23	11	7	1.5
4	Zona Valea Ghinzii	89	62	53	58	31	23	26	13	9	1.5
5	Zona Valea Târpiului(limita rezidential)	92	62	53	58	25	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	148	104	89	96	25	16	26	10	7	1.5
8	Zona Valea Rusului	99	69	59	64	25	19	23	11	7	1.5
9	Zona Zăvoaie de Sus	197	138	118	128	36	26	29	14	10	1.5
10	Zona Valea Jelnei	59	41	35	38	16	11	16	7	4	1.5
11	Zona "Lempeș"	49	35	30	32	14	10	15	7	4	1.5
12	Zona Zăvoaie de Jos	99	69	59	64	18	11	16	8	5	1.5
13	Zona drumul Sigmirului	74	52	44	48	20	14	21	10	7	1.5
14	Zona "La soare"	84	59	50	54	30	29	32	11	7	1.5
15	Zona Șesu de Sus	173	121	104	112	28	26	29	12	7	1.5
16	Zona Stațiunea Pomicolă	49	35	30	32	10	7	10	4	2	1.5
17	Cartier Unirea	74	52	44	48	30	26	32	10	7	1.5
18	Unirea Avicola	49	35	30	32	15	8	11	5	3	1.5
19	Unirea Poligon	30	21	18	19	10	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	22	9	7	10	4	2	1.5
23	Cartier Vișoara	69	48	41	45	22	16	23	4	3	1.5
24	Cartier Sigmir	39	28	24	26	10	5	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	69	59	64	25	16	23	9	7	1.5
27	Zona Industrială	173				-	-	-	-	-	-

NOTĂ:- 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"- suprafețele pana la -1.000 mp. (Amplasament =- teren utilat).

28	Livezile	17.5	6.5	7.6	6.5	2.4	1.2	2.4	0.8	0.2	1.5
29	Cuşma	5.8	2.8	2.5	2.8	1.0	0.7	1.0	0.6	0.2	1.5
30	Dorolea	6.8	3.2	1.9	3.2	0.9	0.6	0.9	0.3	0.2	1.5
31	Dumbrava	5.8	2.8	1.8	2.8	0.8	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5
32	Valea Poienii	5.8	2.8	1.8	2.8	0.8	0.5	0.8	0.3	0.2	1.5
	MARIŞELU										
33	Mărişelu	11.7	5.6	5.0	5.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
34	Bârla	11.7	5.6	5.0	5.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
35	Domneşti	11.7	5.6	5.0	5.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
36	Jeica	8.7	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
37	Măgurele	11.7	5.6	5.0	5.6	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
38	Neţeni	8.7	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
39	Sântioana	8.7	5.2	3.8	4.2	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
	MICEŞTII DE CÂMPIE										
40	Miceştii de Câmpie	8.2	5.2	4.0	4.5	1.0	0.9	1.2	0.6	0.3	1.5
41	Fântâniţa	7.2	5.2	3.9	4.5	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
42	Visuia	7.2	5.2	3.9	4.5	1.0	0.9	1.2	0.6	0.2	1.5
	MILAŞ										
43	Milaş	7.2	3.9	3.5	3.9	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	0.2	1.5
45	Dupa Deal	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.7	0.5	0.2	1.5
46	Ghemeş	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.7	0.5	0.2	1.5
47	Hirean	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.7	0.5	0.2	1.5
48	Orosfaia	3.6	2.6	1.8	2.6	0.7	0.6	0.7	0.5	0.2	1.5
	MONOR										
49	Monor	12.9	7.0	5.2	7.0	1.2	0.9	1.0	0.7	0.2	1.5
50	Gledin	3.6	2.6	1.3	2.6	0.9	0.6	0.7	0.5	0.2	1.5
	PRUNDU BÂRGAULUI										
51	Prundu Bârgaului	17.5	9.1	4.5	6.5	1.5	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
52	Susenii Bârgaului	12.8	9.1	4.5	6.5	1.2	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
	SINMIHAIU DE CÂMPIE										
53	Sînmihaiu de Câmpie	8.8	4.8	1.3	4.8	0.9	0.6	0.7	0.5	0.3	1.5
54	Brăteni	4.1	3.2	1.3	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.5
55	La Curte	4.1	3.2	1.3	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.5
56	Sălcuta	4.1	3.2	1.3	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.5
57	Stupini	4.1	3.2	1.3	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.5
58	Zoreni	4.1	3.2	1.3	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.5
	TEACA										
59	Teaca	15.5	8.4	7.6	8.4	1.2	0.9	1.0	0.4	0.2	1.5
60	Archiud	4.1	3.2	1.9	2.6	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
61	Budurleni	4.1	3.2	1.9	2.6	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
62	Ocniţa	6.2	5.2	1.9	2.6	0.9	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
63	Pinticu	4.1	3.2	1.9	2.6	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
64	Viile Tecii	6.2	5.2	1.9	2.6	0.9	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
	TIHA BÂRGAULUI										
65	Tiha Bârgăului	11.7	9.1	3.9	6.5	1.5	1.0	0.9	0.5	0.2	1.5
66	Ciosa	4.7	3.2	1.9	2.6	1.2	0.9	0.7	0.4	0.1	1.5
67	Mureşenii Bârgaului	11.7	7.8	2.6	3.9	1.2	0.9	0.9	0.4	0.1	1.5

68	Piatra Fântânele	17.5	11.7	3.9	6.5	1.2	0.9	0.9	0.4	0.1	1.5
69	Tureac	8.7	6.5	3.9	2.6	1.2	0.7	0.6	0.4	0.1	1.5
	URMENIȘ										
70	Urmeniș	7.7	4.2	3.1	4.2	0.9	0.6	0.7	0.4	0.1	1.5
71	Câmp	3.6	2.6	1.3	1.9	0.6	0.5	0.5	0.2	0.1	1.5
72	Coșeriu	3.6	2.6	1.3	1.9	0.6	0.5	0.5	0.2	0.1	1.5
73	Delureni	3.6	2.6	1.3	1.9	0.6	0.5	0.5	0.2	0.1	1.5
74	Fânațe	3.6	2.6	1.3	1.9	0.6	0.5	0.5	0.2	0.1	1.5
75	Podenii	3.6	2.6	1.3	1.3	0.6	0.5	0.5	0.2	0.1	1.5
76	Scoabe	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.2	0.4	0.2	0.1	1.5
77	Șopteriu	3.6	3.2	1.3	1.9	0.6	0.2	0.4	0.2	0.1	1.5
78	Valea	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.2	0.4	0.2	0.1	1.5
79	Valea Mare	2.6	2.6	1.3	1.4	0.6	0.2	0.4	0.2	0.1	1.5
	SILIVAȘU DE CÂMPIE										
80	Silivașu de Câmpie	7.2	3.9	2.6	3.9	0.9	0.6	0.7	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	12.9	9.7	6.8	7.8	1.2	1.0	1.2	0.5	0.2	1.5
85	Ardan	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.1	1.5
86	Posmuș	6.2	2.6	1.3	2.6	1.0	0.7	0.6	0.4	0.1	1.5
87	Șoimuș	6.2	2.6	1.3	2.6	0.7	0.5	0.6	0.4	0.1	1.5
	ȘIEU MAGHERUȘ										
88	Șieu Magheruș	14.6	6.5	5.2	6.5	1.2	1.0	1.1	0.5	0.2	1.5
89	Arcalia	8.7	3.9	1.9	2.6	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
90	Chintelnic	8.7	3.9	1.9	2.6	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
91	Crainimăt	14.6	6.5	2.6	3.2	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
92	Podirei	8.7	3.9	1.9	2.6	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
93	Sărățel	14.6	6.5	2.6	3.2	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
94	Valea Măgherușului	8.7	3.9	1.9	2.6	1.2	1.0	1.1	0.4	0.1	1.5
	ȘIEUȚ										
95	Șieuț	9.3	5.0	4.5	5.0	1.2	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.

29	Ciceu Giurgești	7.0	5.2	4.2	5.2	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
30	Dumbraveni	1.7	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	CICEU MIHĂEȘTI										
31	Ciceu Mihăești	5.8	4.5	3.9	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.2	1.5
32	Ciceu Corabia	1.7	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
33	Lelești	1.7	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	LECHINȚA										
34	Lechința	14.0	7.8	5.2	6.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
35	Bungard	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
36	Chiraleș	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
37	Sîngeorzu- Nou	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
38	Sîniacob	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
39	Țigău	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
40	Vermeș	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	MATEI										
41	Matei	9.3	6.5	4.0	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
42	Bidui	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
43	Corvinești	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
44	Enciu	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
45	Fântânele	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
46	Moruț	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	NUȘENI										
47	Nușeni	11.7	6.5	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
48	Beudiu	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
49	Dumbrava	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
50	Feleac	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
51	Malin	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
52	Vița	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	NEGRILEȘTI										
53	Negrilești	8.7	6.5	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
54	Breaza	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
55	Purcărete	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	PETRU RAREȘ										
56	Petru Rareș	11.7	6.5	3.9	5.6	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
57	Reteag	11.7	6.5	3.2	4.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
58	Bața	5.8	4.5	3.9	4.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	URIU										
59	Uriu	8.7	6.5	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
60	Cristeștii Ciceului	8.7	6.5	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
61	Hăsmașu Ciceului	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
62	Ilișua	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	SPERMEZEU										
63	Spermezeu	7.0	5.2	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
64	Dobricel	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
65	Dumbravița	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
66	Hălmașu	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
67	Lunca Borleseii	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
68	Pălinoasa	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5

69	Şesuri Spermezeu Vale	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
70	Sita	1.8	0.8	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	ŞIEU ODORHEI										
71	Şieu Odorhei	7.0	5.2	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
72	Agrişu de Jos	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
73	Agrişu de Sus	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
74	Breteia	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
75	Coasta	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
76	Şieu Cristur	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
77	Şirioara	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
	ŞINTEREAG										
78	Şintereag	10.8	7.5	5.0	5.5	0.9	0.5	1.0	0.3	0.2	1.5
79	Blajenii de Jos	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
80	Blajenii de Sus	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
81	Caila	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
82	Cociu	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
83	Şieu Sfântu	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
84	Şintereag Gară	1.7	0.8	0.8	0.8	0.5	0.2	0.8	0.1	0.1	1.5
	TÂRLIŞUA										
85	Târlişua	7.0	5.2	4.2	4.5	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
86	Agrieş	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	1.5
87	Agrieşel	1.7	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 "Curtii Constructii" - suprafețe până la -1.000 mp.

FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI NASĂUD-județ BISTRIȚA NĂȘAUD.

TABEL NR: 4

4.4821

**ACTUALIZAT LA 20.12.2015 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE**

Nr.Crt.	Localitate	TEREN INTRAVILAN				TEREN EXTRAVILAN					
		Curti-constructii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaț si alte categorii (lei/mp)	Livezi si vii (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaț (lei/mp)	Livezi, Vii (lei/mp)	Pasune (lei/mp)	Neagricol (lei/mp)	Paduri (lei/mp)
	NĂȘAUD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Nășăud - Centru Zona I	72.0	29.9	12.0	16.7	1.5	0.6	1.0	0.2	0.1	1.5
1/1	Nășăud - Zona II	48.0	17.9	12.0	17.9	1.2	0.6	1.0	0.2	0.1	1.5
2	Liviu Rebreanu	8.7	4.8	3.0	4.2	1.0	0.4	0.9	0.2	0.1	1.5
3	Lușca	5.8	3.0	2.4	2.6	1.0	0.4	0.9	0.2	0.1	1.5
	ORAȘ SÎNGEORZ-BAI										
4	Sîngeorz- Băi Zona I	53.8	14.3	7.2	9.6	1.5	1.0	0.7	0.2	0.1	1.5
4/1	Sîngeorz- Băi Zona II	35.9	10.8	6.0	8.4	1.5	1.0	0.7	0.2	0.1	1.5
5	Cormaia	4.1	1.8	1.2	1.4	1.5	1.0	0.7	0.2	0.1	1.5
6	Valea Borcutului	4.1	1.8	1.6	1.8	1.5	1.0	0.7	0.2	0.1	1.5
	COȘBUC										
7	Coșbuc	8.7	3.9	3.5	3.9	1.2	0.8	1.2	0.4	0.2	1.5
	DUMITRA										
8	Dumitra	10.8	7.2	4.8	6.0	0.9	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
9	Cepari	7.7	4.4	2.8	3.9	0.9	0.3	0.8	0.2	0.1	1.5
10	Tăpuiu	2.0	1.2	0.8	0.9	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
	FELDRU										
11	Feldru	18.3	10.8	8.1	9.5	1.7	1.0	1.2	0.6	0.3	1.5
12	Nepos	16.1	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
	ILVA MARE										
13	Ilva Mare	16.1	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
14	Ivăneasa	3.0	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
	ILVA MICA										
15	Ilva Mică	16.1	9.6	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
	LEȘU										
16	Leșu	5.2	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
17	Lunca Leșului	2.6	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
	LUNCA ILVEI										
18	Lunca Ilvei	5.2	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	MĂGURA ILVEI										
19	Măgura Ilvei	5.2	3.0	2.4	3.0	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
20	Arșița	2.6	1.8	1.0	1.2	0.6	0.5	0.6	0.2	0.1	1.5
	MAIERU										
21	Maieru	17.1	10.8	7.2	8.4	1.5	0.9	1.0	0.5	0.2	1.5
22	Anieș	6.2	3.6	2.6	3.0	0.6	0.4	0.5	0.2	0.1	1.5
	NİMIGEA										
23	Nimigea de Jos	5.5	3.0	2.4	2.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	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	Mititei	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	5.5	3.0	2.4	2.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
	POIANA ILVEI										
32	Poiana Ilvei	5.5	3.0	2.4	2.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
	REBRA										
33	Rebra	5.5	3.0	2.4	2.6	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
	REBRIȘOARA										
34	Rebrișoara	16.8	9.6	7.2	8.4	1.5	0.7	1.5	0.5	0.2	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	Podirei	2.0	1.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.9	0.1	0.1	1.5
	RODNA										
38	Rodna	16.8	9.6	7.2	8.4	1.5	0.7	1.5	0.5	0.2	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	5.5	3.0	2.4	2.6	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	2.6	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	0.2	0.1	1.5
	TELCIU										
44	Telciu	14.6	9.6	7.2	8.4	1.5	0.7	1.0	0.5	0.2	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	5.5	3.0	2.4	2.6	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
	ȘANȚ										
53	Șanț	5.5	3.0	2.4	2.6	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 "Curtii 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.



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.	Clopoțeilor	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 - 35	61.	Vulturilor	1 - 2 5
30.	Merilor	1 - 5	62.	Zadiei	1 - 2
31.	Mestecănelului	1 - 16	1.	Loc. Cormaia	1 - 1057
32.	Mierlei	1 - 21	2.	Loc. Valea Borcutului	529

NOMENCLATORUL STRADAL – ORAȘ NĂȘĂUD

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 Marțian	C
26.	Strada Iuliu Moșil	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

401a VEHICULOR
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

NOMENCLATORUL STRADAL al municipiului Bistrita si localitatilor componente
Actualizat: xx.xx.2015



Nr. crt.	Tip	Denumire strada, alea, bulevard, piață, pasaj	Zona	Nr. crt.	Tip	Denumire strada, alea, bulevard, piață, pasaj	Zona
1	Stradă	1 Decembrie	Bistrita- Centru Zona I	244	Stradă	Mesteacănelui	Bistrita- Centru Zona II A
2	Stradă	1 Mai	Bistrita- Centru Zona II A	245	Stradă	Meșterului	Zona Ratul Crainimatului
3	Stradă	Abatorului	Zona Zăvoaia 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 Wurga	S. Mandrescu, Zona Sesul De Sus
8	Stradă	Agronomului	Unirea	251	Stradă	Mihail Kogălniceanu	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 Zăvoaia 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. Târpului
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 Zăvoaia de Sus	264	Stradă	Nicolae Bălcescu	Bistrita Centru Zona II A
22	Stradă	Andrei Mureșanu	Bistrita- Centru Zona I/II A	265	Stradă	Nicolae Bretan	Zona Ratul Crainimatului
23	Stradă	Anemonei	Zona V. Târpului	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	Vișoara
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 Jelnei
36	Stradă	Aviator Mihai Berbecariu	Zona Zăvoaia 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	Vișoara	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 Delavrance	Bistrita- Centru Zona I	286	Stradă	Pasajului	Unirea
44	Stradă	Bârgăului	Bistrita- Centru Zona II A	287	Stradă	Pepinierii	Slatina
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 Zăvoaia de Jos	294	Alee	Plăieșului	Bistrita Centru Zona II A
52	Stradă	Bogdan Vodă	Zona Statiunea Pomicolă	295	Stradă	Platanilor	Unirea
53	Stradă	Brădetului	Vișoara	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	Vișoara
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	Strada	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 Zăvoaia de Jos
63	Stradă	Calea Dejului	Vișoara	306	Stradă	Prof. Georg Fischer	Zona Zăvoaia de Jos
64	Stradă	Calea Moldovei	Zona Zăvoaia de Jos	307	Stradă	Prof. Horvath Pal	Zona Zăvoaia de Jos
65	Stradă	Călimani	Bistrita- Centru Zona II A	308	Stradă	Prof. Livius Gubesch	Zona Zăvoaia de Jos
66	Stradă	Cameliei	Zona V. Târpului	309	Stradă	Prof. Mircea Călușeriu	Zona Zăvoaia de Jos
67	Stradă	Câmpului	Zona Valea Jelnei	310	Stradă	Prof. Oscar Skrabel	Zona Zăvoaia de Jos
68	Stradă	Cantonului	Zona Zăvoaia de Jos	311	Intrare	Prof. Vasile Haja	Zona Zăvoaia de Jos
69	Stradă	Căprioarei	Unirea	312	Stradă	Prundului	Zona Zăvoaia de Jos
70	Stradă	Caraman	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 Zăvoaia de Jos	316	Stradă	Râului	Zona V. Ghinzii
74	Intrarea	Castanului	Bistrita- Centru Zona II A	317	Stradă	Remus Cristian Bucur	Zona Zăvoaia de Jos
75	Stradă	Castelanului	Bistrita Centru Zona II B	318	Bulevard	Republicii	Bistrita- Centru Zona II A
76	Stradă	Cătinei	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 I/II A	321	Stradă	Roșoarei	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	Salcâmlor	
81	Stradă	Cicoarei	Vișoara	324	Alee	Sălciiilor	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	Clopoțelilor	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 Mândrescu	Zona Statiunea Pomicolă
96	Stradă	Constantin Brâncoveanu	Zona Statiunea Pomicolă	339	Stradă	Simpozionului	Zona Zăvoaie de Jos
97	Stradă	Constantin Dobrogeanu Ghereș	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 Zavoai de Jos
100	Stradă	Copală	Unirea Poligon	343	Alee	Șoimilor	Bistrita Centru Zona II A
101	Stradă	Corneliu Botoș	Bistrita Zona Sesul de Jos	344	Stradă	Solomon Haliță	Bistrita Centru Zona II A
102	Stradă	Cpt. Oniga Pompei	Unirea	345	Stradă	Someșului	Bistrita Centru Zona II A
103	Stradă	Crainimățului	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	Crinilor	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	Stației	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	Ștejarului	Zona Zavoai 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	Dogarilor	Bistrita- Centru Zona I	358	Stradă	Strâmbă	Bistrita Zona Sesul De Jos
116	Stradă	Dornei	Bistrita- Centru Zona I	359	Stradă	Subcetate	Bistrita Centru Zona II B
117	Stradă	Dr. Corneliu 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. Jelnei
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	Tibleșului	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	Fașului	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	Turnului	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	Fragilor	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 Lucaciu	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	Grânicerilor	Zona Zavoai 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	Bistrita-Centru Zona II B	415	Stradă	Ville cu Pomi	Unirea
173	Stradă	Haiducului	Vișoara	416	Pasaj	VIII	Bistrita- Centru Zona I
174	Alee	Heniu	Bistrita- Centru Zona II A	417	Stradă	Viilor	Z. Subcetate
175	Stradă	Henri Coandă	Unirea	418	Stradă	Viitorului	Unirea
176	Stradă	Holdei	Vișoara	419	Stradă	Vinului	Vișoara
177	Stradă	Horea	Bistrita-Centru Zona II B	420	Intrarea	Violetelor	Centru Zona II A
178	Stradă	Horticultorului	Zona V. Târpului	421	Stradă	Viorelelor	Valea Jelnei
179	Stradă	Huniazilor	Bistrita-Centru Zona II B	422	Intrarea	Vișinului	Bistrita-Centru Zona II A
180	Stradă	Iancu Jianu	Zona Statiunea Pomicolă	423	Stradă	Vlad Tepeș	Zona Statiunea Pomicolă
181	Pasaj	I	Bistrita- Centru Zona I	424	Alee	Voinicului	Bistrita-Centru Zona II A
182	Alee	Iasomei	Bistrita- Centru Zona II A	425	Pasaj	X	Bistrita- Centru Zona I
183	Stradă	Iazului	Sigmir	426	Intrare	Vulturilor	Bistrita-Centru Zona II B
184	Aleea	Iederei	Zona ANL Subcetate	427	Pasaj	XI	Bistrita- Centru Zona I
185	Pasaj	II	Bistrita- Centru Zona I	428	Pasaj	XII	Bistrita- Centru Zona I
186	Pasaj	III	Bistrita- Centru Zona I	429	Pasaj	XIII	Bistrita- Centru Zona I
187	Stradă	Împăratu Traian	Bistrita- Centru Zona II A	430	Alee	Zambilelor	Bistrita- Centru Zona I
188	Bulevard	Independenței	Bistrita- Centru Zona II A	431	Stradă	Zăvoaie	Zona Zăvoaie de Jos
189	Stradă	Industriei	Bistrita- Centru Zona II A	432	Stradă	Zefirului	Bistrita-Centru Zona II B
190	Alee	Ineu	Bistrita- Centru Zona II A	433	Stradă	Zimbrului	Bistrita- Centru Zona I
191	Stradă	Înfrățirii	Bistrita- 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	Bistrita- Centru Zona I
194	Stradă	Ioan Sabău	Zona Zăvoaie de Sus	437	Stradă	Dealul Viilor	Zona Drumul Cetatij
195	Stradă	Ion Luca Caragiale	Bistrita- Centru Zona I	438	Stradă	Scolii	
196	Stradă	Ion Minulescu	Bistrita- Centru Zona II A	439	Stradă	Forestierului	Sigmir
197	Stradă	Ion Pop Reteganul	Bistrita-Centru Zona II B(Harta)	440	Stradă	Roșioarei	Zona Drumul Sigmirului
198	Stradă	Ion Slavici	Bistrita-Centru Zona II B	441	Stradă	Strămoșilor	Unirea
199	Stradă	Ion Viđu	Bistrita-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	Bistrita- 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	Vișoara	448	Stradă	Scolii	neidentificate pe harta Bistritei
206	Pasaj	IV	Bistrita- Bistrita- Centru Zona I	449	Stradă	Ville cu pomi	Unirea
207	Pasaj	IX	Bistrita- Centru Zona I	450	Stradă	Ulmului	Zona V. Rusului
208	Stradă	Izvorului	Bistrita- Centru Zona II A	451	Stradă	Primăverii	Zona Statiunea Pomicolă
209	Aleea	Jupiter	Zona La Soare	452	Stradă	Colinei	Zona ANL Subcetate
210	Stradă	La Haldă	Vișoara	453	Stradă	Însorită	Zona V. Budacului
211	Stradă	Labirint	Unirea	454	Intrare	Buduș	Zona V. Budacului
212	Stradă	Lăcrămioarelor	Bistrita- Centru Zona I	455	Stradă	Umbroasă	Zona V. Budacului
213	Stradă	Lacului	Zona V. Ghinzii	456	Stradă	Raal	Zona Lempes
214	Stradă	Lalelelor	Bistrita- Centru Zona I	457	Stradă	Filip Cristian Petru	Zona Valea Budacului
215	Stradă	Lavandei	Zona V. Târpului	458	Intrare	Prof. Vasile Haja	Zona Zăvoaiul De Jos
216	Stradă	Lempeș	Zona Lempes	459	Stradă	Franz Schreiber	Zona Zăvoaie de Jos
217	Stradă	Libertății	Bistrita- Zona Sesul De Jos	460	Stradă	Prof. David Gălățean	Zona Zăvoaiul De Jos
218	Stradă	Liliacului	Bistrita- Centru Zona I	461	Stradă	Prof. Horvath Pal	Zona Zăvoaiul De Jos
219	Stradă	Livezi	Zona V. Târpului	462	Stradă	Prof. Mircea Călușeriu	Zona Zăvoaiul De Jos
220	Stradă	Liviu Rebreanu	Bistrita- Centru Zona I	463	Stradă	Prof. Georg Fischer	Zona Zăvoaiul De Jos
221	Stradă	Locotenent Călin	Bistrita- Bistrita- Centru Zona I	464	Stradă	Prof. Oscar Skrabel	Zona Zăvoaiul De Jos
222	Stradă	Luca Onul	S. Mandrescu	465	Stradă	Prof. Liviu Gubesch	Zona Zăvoaiul 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	Vișoara	470	Stradă	Gospodarilor	Unirea
228	Stradă	Lupeni	Bistrita- 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	Bistriței	Unirea
232	Stradă	Mălinului	Zona Zăvoaie de Jos	475	Stradă	Aurel Borgovan	Zona Sesul De Sus
233	Stradă	Malului	Zona Zăvoaie de Jos	476	Stradă	Valentin Raus	Zona Sesul De Sus
234	Stradă	Mărășești	Bistrita- Centru Zona II A	477	Stradă	Gheorghe Bozga	Zona Sesul De Sus
235	Stradă	Mărăști	Bistrita- Centru Zona II A	478	Stradă	Luca Onul	Zona Sesul De Sus
236	Alee	Margaretelor	Bistrita- Centru Zona I	479	Stradă	Constantin Pavel	Zona Statiunea Pomicolă
237	Stradă	Mariana Drăgescu	Unirea	480	Stradă	Sorin Eugen Pascu	Zona ANL Subcetate
238	Stradă	Marina Știrbey	Unirea	481	Stradă	Lucian Valea	Zona Statiunea Pomicolă
239	Stradă	Matei Corvin	Zona Statiunea Pomicolă	482	Stradă	Calea Dejului	Zona Ratul Crainimatului
240	Stradă	Matei Eminescu	Zona Sesu de Sus -Pe Ses	483	Stradă	Lungă	Vișoara
241	Stradă	Memorandumului	Bistrita-Centru Zona II B	484	Stradă	Speranței	Vișoara
242	Alee	Mercur	Zona Valea Sigmirului	485	Stradă	Nouă	Vișoara
243	Alee	Merilor	Bistrita- Centru Zona II A	486	Stradă	Dr. Victor Moldovan	Zona Zăvoaie de Jos

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRITA-NĂȘAUD
PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN

REFERAT PRIVIND ZONAREA ORAȘULUI

NR. CRT.	DENUMIREA STRĂZII	ZONAREA			
		INTRAVILAN		EXTRAVILAN	
		ÎNCADRARE PROPUSĂ	ÎNCADRAREA VECHE	ÎNCADRARE PROPUSĂ	ÎNCADRA- REA VECHE
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