

Exemplar

RAPORT DE EVALUARE
privind

**FONDUL IMOBILIAR
(LOCUINTE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE)
AL JUDETULUI BISTRITA-NASAUD**

**BENEFICIAR
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
CLUJ**

**Evaluator:
Pavelea Ironim: Legitimatie de expert tehnic judiciar nr. 1654/2005
Legitimatie ANEVAR Nr.12518/2010**

Decembrie 2010

RAPORT DE EVALUARE TEHNICA

privind
FONDULUI IMOBILIAR
LOCUINTE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE
AL JUDETULUI BISTRITA-NASAUD
din
PERIOADA DECEMBRIE 2010

I.BENRFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

II.EXECUTANT: Pavelea Ironim, expert tehnic cu Legitimatie nr.1654/2000-eliberata de Ministerul Justitiei, C.N.P 1531020060805 si evaluator ANEVAR cu Legitimatia nr.12518/2010.

II.OBIECTIVE:

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

III.SCOPUL EVALUARII

Lucrarea de fata este intocmita in exclusivitate pentru uzul birourilor notariale care isi desfasoara activitatea in judetul Bistrita-Nasaud in conformitate cu prevederile Legii nr.36/1995 si in conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului nr. 12/19 ianuarie 1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala.

IV. BAZA LEGALA UTILIZATA

Baza evaluarii este valoarea de piata.

Definitia valorii de piata data de Comitetul International pentru Standardele de Evaluare (IVSC) , conform Standardului IVS 1 este urmatoarea:

„valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care ambele parti au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Acte normative si de reglementare avute in vedere la stabilirea valorii de piata:

- Standardele internationale de evaluare:
 - IVS 1 -Valoare pe piata;
- Standarde Internationale de Practica in Evaluare:
 - GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare;
 - GN 8 - Costul de inlocuire net(CIN).
- 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 Romania;
- Normativul P135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR.85/N/20.01.1995, cuprinzand coeficientii de uzura a cladirilor si constructiilor speciale;
- HG nr. 2139/2004, privind aprobarea clasificatiei si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;

V. CONCLUZII-OPINIA EVALUATORULUI

Evaluarea fondului imobiliar de natura cladiri si constructii de pe raza Judetului Bistrita – Nasaud, este prezentata in anexele insotitoare astfel:

1. Anexa nr.1- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, vile din municipiul Bistrita;
2. Anexa nr.2 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasul Beclean;
3. Anexa nr.3- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasele Nasaud si Sangeorz-Bai;
4. Anexa nr.4- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din mediul rural.
5. Anexa nr.5 -cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la apartamente si case individuale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai si mediu rural.
6. Anexa nr.6 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile comerciale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai si din mediu rural.
7. Anexa nr.7 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile administrative, birouri din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai si din mediu rural.
8. Anexa nr.8 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile cu destinatia de cabinete medicale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai si din mediu rural.
9. Anexa nr.9- cuprinde valorile de piata propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la: spatii industriale, agroozotehnice si de depozitare din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai si din mediu rural.
10. Anexa nr.10- cuprinde valorile de piata propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la camere in camine din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai.

11. Anexa nr.11- cuprinde valorile de piata propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la spatii comune in indiviziune din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Sangeorz –Bai.

12. 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 BARGAULUI, BISTRITA BARGAULUI, 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 BARGAULUI, LESU, LUNCA ILVEI, MAGURA ILVEI, MATEI, MICESTII DE CAMPIE, MILAS, MONOR, NIMIGEA, NEGRILESTI, NUSENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, SANT, SIEU, SIEU ODORHEI, SIEU MAGHERUS, SIEUT, SILIVASU DE CAMPIE, SAMNIHAIU DE CAMPIE, SINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BARGAULUI, TARLISIUA, URIU, URMENIS, ZAGRA.

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

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in 25 exemplare si impreuna cu anexele consideram ca raspunde obiectivelor trasate de beneficiar.

05.12.2010

Expert tehnic-evaluator
ing.Pavelea Ironim

Anexe:

Anexele 1-12;

Harta administrativa a judetului Bistrita-Nasaud;

Harta stradala a municipiului Bistrita;

VALORILE DE PIATA ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI**LEI/APARTAMENT****MUNICIPIUL BISTRITA**

| TIP Nr. camere | CONFORT I | | | |
|----------------------|-----------|--------|--------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Spatiu util mp | 30 | 50 | 65 | 80 |
| ZONA I | 55 000 | 75 000 | 95 000 | 115 000 |
| ZONA II-A | 50 000 | 70 000 | 90 000 | 110 000 |
| ZONA III-A | 45 000 | 65 000 | 85 000 | 100 000 |
| CART. UNIREA | 35 000 | 55 000 | 75 000 | 90 000 |
| CART. VIISOARA | 30 000 | 50 000 | 70 000 | 85 000 |

| TIP Nr. camere | CONFORT II | | | |
|----------------------|------------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Spatiu util mp | 23 | 35 | 48 | 60 |
| ZONA I | 50 000 | 70 000 | 85 000 | 95 000 |
| ZONA II-A | 45 000 | 65 000 | 80 000 | 90 000 |
| ZONA III-A | 40 000 | 60 000 | 75 000 | 85 000 |
| CART. UNIREA | 30 000 | 50 000 | 65 000 | 75 000 |
| CART. VIISOARA | 28 000 | 45 000 | 60 000 | 70 000 |

Nota:

.Sunt considerate confort II, apartamentele nedecomandate cu suprafate utile mai mici decat cele indicate si dovedite cu schite – releveu.

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

. La apartamentele situate in blocuri de locuit de pe strazile: Lalelelor, Lacrimioarelor, Zambilelor, valorile de piata se vor considera cele stabilite pentru zona III-a a mun. Bistrita, cu gradul de confort II.

| TIP Nr. camere | CASE SI APARTAMENTE IN CASA | | | CASE SI VILE |
|---------------------------|-----------------------------|---------|---------|------------------------|
| | 2 | 3 | 4 | 5 SAU MAI MULTE CAMERE |
| ZONA I-A | 110 000 | 135 000 | 155 000 | 295 000 |
| ZONA II-A | 105 000 | 125 000 | 145 000 | 245 000 |
| ZONA III-A | 100 000 | 115 000 | 135 000 | 195 000 |
| UNIREA SI VIISOARA | 95 000 | 110 000 | 130 000 | 190 000 |
| GHINDA, SIGMIR, SARATA | 30 000 | 40 000 | 50 000 | 70 000 |
| SLATINITA | 15 000 | 20 000 | 25 000 | 40 000 |

**PRETURILE DE PIATA ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI
SI CASE INDIVIDUALE**

LEI/APARTAMENT

ORASUL BECLEAN

| TIP Nr. camere | APARTAMENT CONFORT I si II | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| BECLEAN | 33 000 | 48 000 | 60 000 | 72 000 |

| TIP Nr. camere | CASE INDIVIDUALE | | | |
|----------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| | 2 | 3 | 4 | 5 |
| BECLEAN | 57 000 | 85 000 | 95 000 | 105 000 |

**PRETURILE DE PIATA ESTIMATE LA APARTAMENTE
IN BLOCURI SI CASE INDIVIDUALE**

LEI/APARTAMENT

ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ –BAI INTRAVILAN

| TIP Nr. camere | APARTAMENT CONFORT I si II | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| NASAUD SI SANGEORZ -BAI | 17 000 | 26 000 | 33 000 | 43 000 |

| TIP Nr. camere | CASE INDIVIDUALE | | | |
|-------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2 | 3 | 4 | 5 |
| NASAUD SI SANGEORZ - BAI | 38 000 | 48 000 | 58 000 | 68 000 |

VALORI DE PIATA
ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI
SI CASE INDIVIDUALE

LEI/APARTAMENT

MEDIUL RURAL

| TIP Nr. camere | APARTAMENT IN BLOC | | |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 |
| LOCALITATI GRUPA I-A | 17 000 | 21 000 | 26 000 |
| LOCALITATI GRUPA II-A | 14 000 | 17 000 | 21 000 |
| LOCALITATI GRUPA III-A | 12 000 | 14 000 | 17 000 |

| TIP Nr. camere | CASE INDIVIDUALE | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2 | 3 | 4 | 5 |
| LOCALITATI GRUPA I-A | 26 000 | 34 000 | 43 000 | 51 000 |
| LOCALITATI GRUPA II-A | 21 000 | 29 000 | 39 000 | 47 000 |
| LOCALITATI GRUPA III-A | 17 000 | 26 000 | 34 000 | 43 000 |

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

LOCUINTE

1. MUNICIPIUL BISTRITA (ZONA MEDIANA)

Apartamente de bloc = 1.400 LEI/MP
Case individuale = 2.230 LEI/MP

2. ORASUL BECLEAN

Apartamente de bloc = 710 LEI/MP
Case individuale = 1110 LEI/MP

3.ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

Apartamente de bloc = 460 LEI/MP
Case individuale = 930 LEI/MP

4.MEDIUL RURAL

Apartamente de bloc = 350 LEI/MP
Case individuale = 890 LEI/MP

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

SPATII COMERCIALE

1. MUNICIPIUL BISTRITA

| | |
|---|-----------------------|
| .ZONA I-a | = 3 300 LEI/MP |
| .ZONA II-a | = 2 800 LEI/MP |
| .ZONA III-a | = 2 300 LEI/MP |
| .CART. UNIREA | = 2 000 LEI/MP |
| .CART. VIISOARA | = 1 800 LEI/MP |
| .CARTIERELE: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA | = 850 LEI/MP |

2. ORASUL BECLEAN = 1 500 LEI/MP

3.ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI = 1 000 LEI/MP

4.MEDIU RURAL = 850 LEI/MP

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

SPATII ADMINISTRATIVE, BIROURI

1. MUNICIPIUL BISTRITA

| | |
|---|-----------------------|
| .ZONA I-a | = 2 900 LEI/MP |
| .ZONA II-a | = 2 500 LEI/MP |
| .ZONA III-a | = 2 100 LEI/MP |
| .CART. UNIREA | = 2 000 LEI/MP |
| .CART. VIISOARA | = 1 800 LEI/MP |
| .CARTIERELE: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA | = 650 LEI/MP |

2. ORASUL BECLEAN = 1 200 LEI/MP

3.ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI = 850 LEI/MP

4.MEDIU RURAL = 650 LEI/MP

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

SPATII CABINETE MEDICALE

1. MUNICIPIUL BISTRITA

ZONA I-a = 2 700 LEI/MP

ZONA II-a = 2 300 LEI/MP

ZONA III-a = 1 900 LEI/MP

2. ORASUL BECLEAN

= 1 000 LEI/MP

3.ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

= 750 LEI/MP

4.MEDIU RURAL

= 500 LEI/MP

ANEXA NR.9

VALORI DE PIATA PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA
LA SPATII DE PRODUCTIE (INDUSTRIALE), AGROZOOOTEHNICE,
DEPOZITARE

| NR. CRT. | LOCALITATEA | VALORI DE PIATA ESTIMATE LEI/MP |
|---------------------|---|--|
| 1 | MUNICIPIUL BISTRITA | 280 |
| 2 | ORASUL BECLEAN | 95 |
| 3 | ORASELE NASAUD SI SANGEORZ-BAI | 65 |
| 4 | MEDIU RURAL | 38 |

ANEXA NR.10

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

CAMERE IN CAMINE

- | | |
|--|---------------------|
| <u>1. MUNICIPIUL BISTRITA</u> | = 850 LEI/MP |
| <u>2. ORASUL BECLEAN</u> | = 650 LEI/MP |
| <u>3.ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI</u> | = 650 LEI/MP |

ANEXA NR.11

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

SPATII COMUNE IN INDIVIZIUNE

1. MUNICIPIUL BISTRITA

| | | |
|------------------|---|------------|
| . PLANSEU TERASA | = | 420 LEI/MP |
| . POD | = | 600 LEI/MP |
| . USCATOR | = | 850 LEI/MP |

2. ORASUL BECLEAN

| | | |
|------------------|---|------------|
| . PLANSEU TERASA | = | 250 LEI/MP |
| . POD | = | 420 LEI/MP |
| . USCATOR | = | 680 LEI/MP |

3. ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

| | | |
|------------------|---|------------|
| . PLANSEU TERASA | = | 250 LEI/MP |
| . POD | = | 420 LEI/MP |
| . USCATOR | = | 680 LEI/MP |

CORECTII

Valorile indicate in anexele 1-10, se refera la imobilele construite in intravilanul localitatilor (urbane fara cartiere componente sau rurale), avind o uzura aferenta unei durate medii consumate in timp fata de durata normala de functionare, cu structuri din materiale obisnuite (caramida, beton, lemn, metal), cu finisaje medii sau superioare, avind o stare tehnica buna si finalizate la cheie.

Pentru cladiri si constructii care nu se incadreaza in plaja de mai sus se vor aplica urmatoarele corectii, aplicate la valorile de piata inscrise in raport, astfel:

- 1.Pentru cartierele si localitatile componente oraselor: Beclean, Nasaud si Sangeorz-Bai, valorile de piata se vor diminua cu 30% fata de valorile indicate aferente intravilanului respectivelor orase.**
- 2.Pentru imobilele construite in extravilanul localitatilor judetului, valorile de piata propuse se vor diminua cu 50% fata de cele din intravilan.**
- 3.Pentru imobilele noi sub 5 ani vechime, din mediul urban si rural, situate atit in intravilanul cat si in extravilanul localitatilor, valorile de piata se vor majora cu 25%, iar cele cu o vechime peste 50 ani se vor diminua cu 30%, fata de valorile evidentiate in prezenta documentatie.**
- 4.Pentru imobilele construite cu structuri speciale, cu finisaje de lux sau pentru cele cu finisaje inferioare din pamint, chirpici etc., sau pentru cele nefinalizate (in rosu), in vederea stabilirii corecte a taxelor notariale, notarii vor solicita pentru fiecare caz in parte, o evaluare din partea unui expert-evaluator autorizat in evaluarea de proprietati imobiliare.**

Nota: Valorile de piata ale cladirilor si constructiilor de orice natura, stabilite prin prezentul raport de evaluare NU cuprind valoarea terenului aferent acestora (construit sau liber).

SOCIETATEA COMERCIALĂ
POP-TOP SERVCOM SRL BISTRIȚA
Str.Piața Centrală, nr.33, Bistrița, tel: 0745/255347
E-mail: poptopservcom@yahoo.com

EVALUARE TERENURI INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN
Jud.BISTRIȚA-NĂSĂUD

- Decembrie 2010 -

SOCIETATEA COMERCIALĂ

POP – TOP SERVCOM SRL BISTRITA

Str.Piața Centrală, nr.33, Bistrița, tel/fax:0263/218011; 0745255347

Decembrie 2010

Către,

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ cu sediul în CLUJ-NAPOCA
str.ION BUDAI DELEANU, nr.72.**

Ref: Evaluarea terenurilor intravilan și extravilan din jud.Bistrița-Năsăud

Conform comenzii de evaluare încheiat cu **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ** am inspectat și evaluat terenurile la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării valorii sale de piață în vederea vânzării. Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă în terenuri agricole situate pe întreaga suprafață a jud. Bistrița Năsăud

Terenurile din diverse zone au fost inspectate de către de evaluator și au fost intervievați proprietarii de terenuri în legătură cu aspectele de proprietate

În continuare este prezentată opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenurilor analizate.

1. REZULTATELE EVALUARII

1.1.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite) pe grupele următoare:

GRUPA I. cuprinde următoarele reședințe de comună:
RODNA; PRUNDU BÂRGĂULUI; BISTRIȚA BÂRGĂULUI; LECHINȚA; TEACA;
TELCIU; ILVA MARE; REBRIȘOARA; ILVA MICĂ; MAIERU; PETRU RAREȘ;
DUMITRA; LIVEZILE; FELDRU.

GRUPA II. cuprinde următoarele reședințe de comuna:
BRANIȘTE; BUDACUL DE JOS; CAIANU MIC; CETATE; CHIOCHIS; CHIUZA;
CICEU GIURGEȘTI; COȘBUC; DUMITRIȚA; GALAȚII BISTRIȚEI; JOSENI
BÂRGĂULUI; LEȘU; LUNCA ILVEI; MĂGURA ILVEI; MATEI; MICEȘTI DE CÂMPIE;
MILAȘ; MONOR; NIMIGEA; NEGRILEȘTI; NUSENI; PARVA; POIANA ILVEI; REBRA;
ROMULI; SALVA; SANT; ȘIEU; ȘIEU ODORHEI; ȘIEU MĂGHERUȘ; ȘIEUȚ; SILIVAȘU
DE CÂMPIE; SÂMNIHAIU DE CÂMPIE; SINTEREAG; SPERMEZEU; TIHA
BÂRGĂULUI; TARLIȘUA; URIU; ZAGRA.

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

1.LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BISTRITĂ, jud.Bistrița-Năsăud:

a.) **MUN.BISTRITĂ** – 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.

b.) **LOCALITĂȚI limitrofe** – cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.2 anexat, cu descrierea comunelor și a localităților aparținătoare de acestea: BISTRITĂ BÂRGĂULUI (Bistrița Bârgăului și Colibița – zonă de agrement); BUDACU DE JOS (Budacu de Jos, Buduș, Jelna, Monariu și Simionești); BUDEȘTI (Budești, Budești Fânațe, Țagu, Țăgșor); CETATE (Satu Nou, Orheiul Bistriței, Petriș, Ragla); DUMITRIȚA (Budacu de Sus și Dumitrița); GALAȚII BISTRITĂI (Galații Bistriței, Albeștii Bistriței, Dipșa, Herina, Tonciu); JOSENI BÂRGĂULUI (Josenii Bârgăului, Mijlocenii Bârgăului, Rusu Bârgăului și Strâmba); LIVEZILE (Livezile, Cușma, Dorolea, Dumbrava, Valea Poienii); MĂRIȘELU (Mărișelu, Bârla, Domnești, Jeica, Măgurele, Nețeni, Sîntioana); MICEȘTII DE CÂMPIE (Miceștii de Câmpie, Fântânița, Visuia); MILAȘ (Milaș, Comlod, După Deal, Ghemeș, Hirean, Orosfaia); MONOR (Monor, Gledin); PRUNDU BARGĂULUI (Prundu Bârgăului; Susenii Bârgăului); SÎNMIHAIU DE CÂMPIE (Sînmihaiu de Cîmpie, Brăteni, La Curte, Sălcuța, Stupini, Zoreni); TEACA (Teaca, Archiud, Budurleni, Ocnița, Pinticu, Viile Tecii); TIHA BÂRGĂULUI (Tiha Bârgăului, Ciosa, Mureșenii Bârgăului, Piatra Fântânele, Tureac); URMENIȘ (Urmeniș, Câmp, Coșeriu, Delureni, Fânațe, Podenii, Scoabe, Șopteriu, Valea, Valea Mare); SILIVAȘU DE CÂMPIE (Silivașu de Câmpie; Draga, Fânațele Silivașului, Porumbenii); ȘIEU (Șieu, Ardan, Posmuș, Soimuș); ȘIEU MĂGHERUȘ (Șieu Măgheruș, Arcalia, Chintelnic, Crainimăt, Podirei, Sărățel, Valea Măgherușului); ȘIEUȚ (Șieuț, Lunca, Ruștior, Sebiș).

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

2.LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BECLEAN, jud.Bistrița-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, Coldău, Figa, Beclenuț, Rusu de Jos); BRANIȘTEA (Braniștea, Cireșoaia, Măluț); CĂIANU MIC (Căianu Mic, Căianu Mare, Ciceu Poieni, Dobric, Dobricel, Dumbravița); 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, Fântânele, Moruț); NUȘENI (Nușeni, Beudiu, Dumbrava, Feleac, Malin); PETRU RAREȘ (Petru Rareș, Reteag, Bața); URIU (Uriu, Cristeștii Ciceului, Hășmașu Ciceului, Ilișna; SPERMEZEU (Spermezeu, Dobricel, Dumbravița, Hălmășău,

Lunca Borlesei, Păltinoasa, Șesuri, Spermezeu Vale, Sita); ȘIEU ODORHEI (Șieu Odorhei, Agrișu de Jos, Agrișu de Sus, Bretea, Coasta, Șieu Cristur, Șirioara); ȘINTEREAG (Șintereag, Blăjenii de Jos, Blăjenii de Sus, Caila, Cociu, Șieu Sfântu, Șintereag Gară); TÎRLIȘUA (Tîrlișua, Agrieș, Agrieșel).

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

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

- **ORAȘUL NĂSĂUD și localități componente;**

- **ORAȘUL SÎNGEORZ BĂI și localități componente;**

- **LOCALITĂȚII 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, Tărpui); FELDRU (Feldru, Nepos); ILVA MARE (Ilva Mare, Ivăneasa); ILVA MICĂ (Ilva Mică); MĂGURA ILVEI (Măgura Ilvei; Arșița); MAIERU (Maieru, Anieș); NIMIGEA (Nimigea de Jos, Florești, Mintiu, Mititei, Mocod, Mogoșeni, Nimigea de Sus, Tăure); PARVA (Parva); POIANA ILVEI (Poiana Ilvei); REBRA (Rebra); REBRIȘOARA (Rebrișoara, Gresa I, Gresa II, Podirei); RODNA (Rodna, Valea Vinului); ROMULI (Romuli, Dealu Ștefăniței); SALVA (Salva); RUNCU SALVEI (Runcu Salvei); TELCIU (Telciu, Bichigiu, Fiad, Telcișor); ZAGRA (Zagra, Alunișul, Perișor, Poienile Zagrei, Suplai); ȘANȚ (Șanț, Valea Mare).

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

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 ANCPI, pe baza cărora se face înscrierea imobilelor în evidențele de publicitate imobiliară, conform Legii nr.7/1996 (curți-construcții, arabil, fânaț, livadă, pădure, pășune, 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 să ară o dată la cel mult 6 ani.

-se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,7$ față de arabilul propriu zis, din evaluare.

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

-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,5$ față de arabilul propriu zis, din evaluare.

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.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de fânețe propriu-zise, din evaluare.
- c.)fânețe împădurite.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,8$ față de fânețe propriu-zise, din evaluare.
- d.)fânețe cu tufărișuri și măcănișuri.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,6$ față de fânețe propriu-zise, din evaluare.

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.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,1$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
 - 3.livezi înierbate.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,0$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
 - 4.livezi în sistem agropomicol.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,1$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
- b.)livezi intensive și superintensive
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,5$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
- c.)plantații de arbuști fructiferi-terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăză, etc.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
- d.)pepiniere pomicole-terenuri destinate pentru producerea materialului săditor pomicol.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=2,0$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.
- e.)plantații de duzi.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,5$ față de livezi propriu-zise, din evaluare.

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.
 - se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de prețul viilor propriu-zise, din evaluare.

2.vii indigene – care sunt nealtoite, dezvoltându-se pe rădăcini proprii.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de prețul viilor propriu-zise, din evaluare.

b.)vii hibride – cele care poartă și denumirea de producători direcți.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,0$ față de prețul viilor propriu zise, din evaluare.

c.)plantații de hamei – care au o agrotehnică asemănătoare cu a viței de vie.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de prețul viilor propriu zise, din evaluare.

d.)pepiniere viticole – terenuri pentru producerea materialului săditor viticol, plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise, sau școlile de vițe.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,5$ față de prețul viilor propriu zise, din evaluare.

5.Pășuni (Pș) 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 părăginite.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de pășunea propriu-zisă, din evaluare.

c.)pășuni împădurite – care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,8$ față de pășunea propriu-zisă, din evaluare.

d.)pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,6$ față de pășunea propriu-zisă, din evaluare.

6.Păduri și alte terenuri forestiere (Pd) ce includ:

a.)păduri propriu-zise, terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25Ha – 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.
-se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,8$ față de pădurea propriu-zisă, din evaluare.

c.)terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de răchită, arbuști ornamentali și forestieri, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosința temporară personalului silvic.

-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,5$ față de pădurea propriu-zisă, din evaluare.

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.

-se aplică pentru acestea coeficientul $k=1,2$ față de pădurea propriu-zisă, din evaluare.

e.)țufărișuri și mărăcișișuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișișuri, ienupărișișuri, salcâmi, mărăcișișuri, etc.

-se aplică pentru acestea coeficientul $k=0,8$ față de pădurea propriu-zisă, din evaluare.

II.)TERENURI NEAGRICOLE

1.Curți-Constructii – 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, bolovănișișuri, pietrișișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngmădiri de bolovani și pietrișișuri, 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 că acestea au prețul stabilit prin lucrările de proiectare și execuție de specialitate, funcție de categoria acestora, pe Km (drumuri europene, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale, străzi, alee, accese, etc.)

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

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

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

b.)Ape stătătoare (HB) – ape amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestiușuri și păpurișuri, 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.

NOTĂ: Pentru Mun.Bistrița; Oraș Beclean; Oraș Năsăud și Oraș Sîngeorz Băi au fost nominalizate străzile ce sunt incluse în zonele supuse evaluării, pe liste separate, anexate la prezenta documentație.

Se anexează de asemenea planșe ce descriu zonele evaluate atât pentru Mun.Bistrița cât și pentru orașele Beclean, Năsăud și Sîngeorz-Băi.

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ⇒ valoarea prezentată include valoarea terenului aferent;
- ⇒ valoarea ține seama de scopul prezentei evaluări;
- ⇒ valoarea este exprimată în condițiile în care, în prezent oferta de vânzare pentru spații similare sau pentru investiții alternative este abundentă (costul de oportunitate) pe fondul unui foarte redus potențial investițional;
- ⇒ valoarea se referă la vânzarea integrală;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valoarea nu conține T.V.A.

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

Cu stimă,
Expert Tehnic Judiciar

POP VIOREL

1.2.Certificare

Prin prezenta in limita cunoștințelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si de conditiile limitate specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport 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 (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de către evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Întocmit
Expert Tehnic Judiciar

POP VIOREL

2. PARTEA I DATE GENERALE:

2.1. Obiectul evaluării, scopul evaluării

Terenuri situate în intravilanul și extravilanul localităților componente ale jud. Bistrița Năsăud în vederea stabilirii taxelor notariale, a celor de avizare a scoaterii din circuitul agricol, precum și în alte ocazii

Pentru a stabili valoarea terenurilor agricole este nevoie să se țină seama de încadrarea tuturor localităților din județ, pe zone de fertilitate.

În funcție de condițiile pedoagochimice din jud. Bistrița Năsăud, localitățile componente ale comunelor, orașelor și municipiului Bistrița se încadrează în clasele de fertilitate III, IV și V conform datelor vizate de către ministerul de resort, Consiliul Județean, Oficiul de studii pedologice Cluj și D.G.A.I.A. Bistrița-Năsăud.

2.2. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează Camerii Notarilor Publici Cluj cu sediul în Cluj-Napoca str. Ion Budai Deleanu, nr. 72.

2.3. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4. Valoarea estimată

Valoarea estimată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a terenurilor, așa cum este definită în standardul ANEVAR SEV 4.03 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu:

- standardul internațional IVS – 4;
- standardul European EVS – 7.02;
- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC;

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Data evaluării:

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2010 dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valori estimate de către evaluator.

2.5. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- metoda costurilor (atunci când proprietarul își exploatează singur terenul și se alege cu profitul brut obținut)
- metoda de rentabilitate (caz în care proprietarul își arendează terenul iar valoarea rentei încasate corespunde cu valoarea rentei solului)

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Aceste metode sunt recomandate de către Corpul Experților Tehnici din România, fiind practicate de către experții tehnici evaluatori de terenuri agricole.

3.1. Analiza pieței imobiliare specifice

3.1.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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 dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: nr. de vinzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fii dobândit, marimea avansului de plata, dobânzile, etc...In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu bani 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, existand 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 posibil astfel ca de multe ori sa existe supra oferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vinzare –cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre prețuri de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiune participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si virsta participantilor ;la piata pe de- o parte si tipul, amplasare, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rindul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și de dezagregare a proprietatii.

3.1.2. Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriasii, sau clientela pe care o poate atrage).

4. PARTEA III EVALUAREA TERENURILOR:

Formula de calcul a valorii terenurilor agricole are în componență următoarele elemente:

- V_P – valoarea terenului (lei/ha)
- P_B – profitul brut, rezultat din diferența dintre valoarea producției medii multianuale /ha și cheltuieli de producție
- C – coeficient de corecție pentru ponderea aportului capitalului financiar la obținerea profitului brut, apreciat a fi 0,6;
- N – numărul de ani corespunzător perioadei de fructificare a capitalului (teren agricol) determinat a fi de 25 ani
- K – coeficientul de corecție a prețurilor de achiziție garantate de stat față de prețurile de pe piața liberă, acesta fiind apreciat în prezent la 1,5

Pentru efectuarea calculației propriu-zise este nevoie să se stabilească producțiile medii multianuale la hectar, exprimate de regulă în „echivalent grâu” (cultura dominantă de referință).

Producțiile medii de grâu pe ultimii 25 ani, rezultate din datele statistice, pe zone de fertilitate sunt următoarele:

- 2500 kg/ha pentru zona a III –a;
- 1850 kg/ha pentru zona a IV –a;
- 1350 kg/ha pentru zona a V –a

Prețul mediu garantat de stat al grâului, în prezent este de 0,75 Ron/kg iar ponderea profitului brut din valoarea producției de grâu la hectar este de 10%.

Prețul de piață rezultă din amendarea prețului garantat de stat cu coeficientul de 1,5 iar profitul obținut se corelează cu coeficientul (C) de 0,6 fiind determinat de mai mulți factori, independenți de voința proprietarului sau producătorului agricol. Numărul anilor luați în calcul ca fiind necesari pentru repunerea investiției de cumpărare a unui hectar de teren este de 25 ani (perioada de fructificare a capitalului „teren agricol”).

Formula folosită:

$V_T = P_B \times C \times N \times K$ în care:

$P_B = V_P - C_P$ (valoarea producției minus cheltuieli de producție)

A fost executată și evaluarea terenului la preț tehnic (vezi Anexa nr. 3) care a fost corelată cu prețul de circulație, toate funcții de amplasamentele terenurilor, facilități, căi de acces, etc., valoarea de piață a terenului liber fiind preluată din informațiile existente privind tranzacții cu terenuri libere, furnizate de evaluatori locali.

Alte surse de informații:

- date culese la examinarea în teren a elementelor de activ: amplasament, forma și dimensiuni ale terenului, vecinătăți, gradul de echipare cu utilități, nivelul cererii și ofertei în zonă
- consultarea unor lucrări de specialitate în domeniul evaluării: surse teoretice, acte normative, sau rapoarte de evaluare a unor proprietăți cu utilizări asemănătoare
- oferta – care se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar, analizându-se în principal următoarele aspecte:
 - oferta proprietăților competitive
 - cererea viitoare pentru proprietăți similare
 - cea mai bună utilizare
- cererea – care reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor.

Întocmit:
Expert Tehnic

POP VIOREL

5. ANEXE

5.1. Prezentarea evaluatorului

SC POP-TOP SERVCOM SRL Bistrița a luat ființă în anul 1993, având ca principal obiectiv de activitate expertizarea terenurilor și construcțiilor, măsurători topografice, consultanță tehnică, intermediari în tranzacții imobiliare.

În anii care au trecut SC POP-TOP SERVCOM SRL și-a stabilit o reputație de profesionalism și corectitudine, fiind în permanență la dispoziția clienților, societăți cu capital privat sau de stat, instituții pentru lucrări de evaluare, înscrierea proprietăților în sistemul de publicitate imobiliară, expertizarea tehnică a imobilelor teren și construcții atât în sistemul judiciar cât și în cel extrajudiciar.

Până în prezent am acumulat o vastă experiență în domeniile:

- evaluare terenuri și construcții
- expertize tehnice judiciare
- expertize tehnice extrajudiciare pentru înscrierea proprietăților în sistemul publicității imobiliare, pentru tranzacții notariale

Asociat unic al societății este dl. POP VIOREL, expert tehnic judiciar legitimația 4271-11181, cursant ANEVAR la cursul de evaluatori Bistrița în perioada 15-10 – 30-11-2003.

Întocmit:
Expert Tehnic

POP VIOREL

FONDUL IMOBILIAR
LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI BISTRITA; JUD. BISTRITA-NĂSĂUD
TABEL NR. 1

ACTUALIZAT LA 25-11-2010 VALORI MINIME DE TRANZACȚIONARE

| Nr. Crt | Localitatea | Teren Intravilan | | | | Teren Extravilan | | | | | |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | | Curți-construcții Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fânaș și alte categorii Lei/mp | Livezi și vii Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fanat Lei/mp | Livezi, Vii Lei/mp | Pășune Lei/mp | Neagricol Lei/mp | Păduri Lei/mp |
| - | Bistrita | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | Centru ZONA I | 250 | 200 | 150 | 200 | - | - | - | - | - | - |
| 2 | Centru ZONA II | 190 | 150 | 100 | 150 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Zona Valea Budacului | 65 | 45 | 30 | 45 | 17 | 14 | 17 | 8 | 5 | 2 |
| 4 | Zona Valea Ghinzii | 75 | 50 | 35 | 50 | 20 | 16 | 18 | 8 | 5 | 2 |
| 5 | Zona Valea Târpiului | 75 | 50 | 35 | 50 | 15 | 10 | 17 | 6 | 4 | 2 |
| 6 | Zona ANL Suncetate | 110 | 63 | 40 | 63 | 15 | 10 | 17 | 6 | 4 | 2 |
| 7 | Zona Valea Rusului | 65 | 45 | 30 | 45 | 17 | 14 | 17 | 8 | 4 | 2 |
| 8 | Zona Zăvoaie de Sus | 100 | 73 | 45 | 73 | 23 | 18 | 20 | 9 | 5 | 2 |
| 9 | Zona Valea Jelnei | 60 | 43 | 26 | 43 | 15 | 10 | 15 | 7 | 4 | 2 |
| 10 | Zona „Lempeș” | 60 | 43 | 26 | 43 | 17 | 15 | 17 | 8 | 5 | 2 |
| 10 | Zona Zăvoaie de Jos | 50 | 36 | 21 | 36 | 13 | 9 | 13 | 6 | 4 | 2 |
| 12 | Zona Drum Sigmir | 60 | 43 | 26 | 43 | 15 | 10 | 15 | 7 | 4 | 2 |
| 13 | Zona „La Soare” | 60 | 43 | 26 | 43 | 21 | 19 | 21 | 9 | 5 | 2 |
| 14 | Zona Șesu de Sus | 100 | 75 | 58 | 75 | 21 | 19 | 21 | 9 | 5 | 2 |
| 15 | Zona Stațiune Pomicolă | 20 | 16 | 12 | 16 | 6 | 3 | 6 | 2 | 1 | 2 |
| 16 | Cartier Unirea | 60 | 43 | 26 | 43 | 23 | 19 | 23 | 8 | 5 | 2 |
| 17 | Unirea Avicola | 30 | 20 | 12 | 16 | 10 | 6 | 8 | 4 | 2 | 2 |
| 18 | Cartier Slătinița | 20 | 16 | 12 | 16 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 2 |
| 19 | Cartier Ghinda | 20 | 16 | 12 | 16 | 6 | 3 | 6 | 2 | 1 | 2 |
| 20 | Cartier Vișoara | 50 | 33 | 21 | 33 | 15 | 10 | 15 | 2 | 1 | 2 |
| 21 | Cartier Sigmir | 20 | 16 | 12 | 16 | 6 | 3 | 6 | 2 | 1 | 2 |
| 22 | Cartier Sărata | 20 | 16 | 12 | 16 | 6 | 3 | 6 | 2 | 1 | 2 |
| 23 | Zona „Râtul Crainimătuului” | 50 | 30 | 21 | 30 | 15 | 10 | 15 | 5 | 4 | 2 |
| 24 | Zona Industrială | 130 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primii 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de teren, după caz.

Expert Tehnic:
POP VIOREL

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 19 | Galății Bistriței | 10 | 4 | 3 | 4 | 1,2 | 0,7 | 1,2 | 0,5 | 0,3 | 1,2 |
| 20 | Albeștii Bistriței | 8 | 4 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 1,0 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 21 | Dipșa | 5 | 3 | 2 | 3 | 1,2 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 22 | Herina | 5 | 3 | 2 | 3 | 1,2 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 23 | Tonciu | 5 | 3 | 2 | 3 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| - | JOSENI BÂRGĂULUI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 24 | Josenii Bârgăului | 10 | 5 | 3 | 4 | 1,2 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 25 | Mijlocenii Bârgăului | 10 | 5 | 3 | 4 | 1,2 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 26 | Rusu Bârgăului | 10 | 5 | 3 | 4 | 1,2 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 27 | Strâmba | 3,5 | 3 | 1,5 | 3 | 0,7 | 0,6 | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| - | LIVEZILE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 28 | Livezile | 12 | 5 | 6 | 5 | 1,3 | 0,9 | 1,3 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 29 | Cușma | 4 | 2,4 | 1,5 | 2,4 | 1,0 | 0,8 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 30 | Dorolea | 5 | 2,4 | 1,5 | 2,4 | 1,0 | 0,8 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 31 | Dumbrava | 4 | 2,4 | 1,5 | 2,4 | 1,0 | 0,8 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 32 | Valea Poienii | 3 | 2 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,8 | 1,0 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| - | MĂRIȘELU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33 | Mărișelu | 9 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 34 | Bârla | 9 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 35 | Domnești | 9 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 36 | Jeica | 7 | 4 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 37 | Măgurele | 9 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 38 | Nețeni | 7 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 39 | Sântioana | 7 | 5 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| - | MICEȘTII DE CÂMPIE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40 | Miceștii de Câmpie | 7 | 4 | 3 | 3,5 | 1,0 | 0,7 | 1,0 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 41 | Fântânița | 6 | 4 | 3 | 3,5 | 0,9 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 42 | Visuia | 6 | 4 | 3 | 3,5 | 0,9 | 0,7 | 0,9 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| - | MILAȘ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 43 | Milaș | 6 | 4 | 3 | 3,5 | 1,0 | 0,7 | 1,0 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 44 | Comlod | 2,5 | 2 | 1 | 2 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 45 | După Deal | 2,5 | 2 | 1 | 2 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 46 | Ghemeș | 2,5 | 2 | 1 | 2 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 47 | Hirean | 2,5 | 2 | 1 | 2 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 48 | Orosfaia | 2,5 | 2 | 1 | 2 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| - | MONOR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 49 | Monor | 10 | 4 | 3 | 4 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 50 | Gledin | 3 | 2 | 1 | 2 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| - | PRUNDU BÂRGĂULUI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 51 | Prundu Bârgăului | 12 | 7 | 3,5 | 5 | 1,2 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| 52 | Susenii Bârgăului | 10 | 7 | 3,5 | 5 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| - | SÎNMIHAIU DE CÂMPIE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 53 | Sînmihaiu de Câmpie | 7 | 4 | 1,0 | 4 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,2 | 1,2 |
| 54 | Brăteni | 3,5 | 3 | 1,0 | 2 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 55 | La Curte | 3,5 | 3 | 1,0 | 2 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 56 | Sălcuța | 3,5 | 3 | 1,0 | 2 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 57 | Stupini | 3,5 | 3 | 1,0 | 2 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 58 | Zoreni | 3,5 | 3 | 1,0 | 2 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| - | TEACA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 59 | Teaca | 12 | 7 | 4 | 5 | 1,0 | 0,7 | 0,8 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 60 | Archiud | 4 | 3 | 1,5 | 2,0 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 61 | Budurleni | 4 | 3 | 1,5 | 2,0 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 61 | Ocnîța | 4 | 3 | 1,5 | 2 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 63 | Pinticu | 4 | 3 | 1,5 | 2 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 64 | Viile Tecii | 4 | 3 | 1,5 | 2 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | TIHA BÂRGĂULUI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 65 | Tiha Bârgăului | 8 | 7 | 3 | 5 | 1,2 | 0,8 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| 66 | Ciosa | 4 | 2,5 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,7 | 0,6 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 67 | Mureșenii Bârgăului | 5 | 3 | 2 | 3 | 1,0 | 0,7 | 0,7 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 68 | Piatra Fântânele | 12 | 7 | 3 | 5 | 1,0 | 0,7 | 0,7 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 69 | Tureac | 6 | 5 | 3 | 2 | 1,0 | 0,6 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| - | URMENIȘ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 70 | Urmeniș | 6 | 3 | 2 | 3 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 71 | Câmp | 3 | 2 | 1 | 2 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 72 | Coșeriu | 3 | 2 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 73 | Delureni | 3 | 2 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 74 | Fânațe | 3 | 2 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 75 | Podenii | 3 | 2 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 76 | Scoabe | 2 | 2 | 1 | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 77 | Șopteriu | 3 | 2,5 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 78 | Valea | 2 | 2 | 1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 79 | Valea Mare | 2 | 2 | 1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | SILIVAȘU DE CÂMPIE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 80 | Silivașu de Câmpie | 6 | 3 | 2 | 3 | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 81 | Draga | 3 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 82 | Fânațele Silivașului | 3 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 83 | Porumbeni | 3 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘIEU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 84 | Șieu | 10 | 7 | 5 | 6 | 1,0 | 0,8 | 1,0 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| 85 | Ardan | 6 | 2 | 1 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,8 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 86 | Posmuș | 6 | 2 | 1 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,8 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 87 | Soimuș | 6 | 2 | 1 | 2 | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘIEU MĂGHERUȘ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 88 | Șieu Măgheruș | 10 | 5 | 4 | 5 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,4 | 0,2 | 1,2 |
| 89 | Arcalia | 6 | 3 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 90 | Chintelnic | 6 | 3 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 91 | Crainimăt | 10 | 5 | 2 | 2,5 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 92 | Podirei | 6 | 3 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 93 | Sărățel | 10 | 5 | 2 | 2,5 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 94 | Valea Măgherușului | 6 | 3 | 1,5 | 2 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘIEUȚ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 95 | Șieuț | 9 | 4 | 3 | 3,5 | 1,0 | 0,7 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 96 | Lunca | 5 | 2 | 1 | 2,0 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 97 | Ruștior | 5 | 2 | 1 | 2 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |
| 98 | Sebiș | 5 | 2 | 1 | 2 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | 1,2 |

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primii 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz.

**Expert Tehnic:
POP VIOREL**

FONDUL IMOBILIAR
LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI BECLEAN; JUD. BISTRIȚA-NĂȘĂUD
TABEL NR. 3

| ACTUALIZAT LA 25-11-2010 VALORI MINIME DE TRANZACȚIONARE | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Nr. Crt | Localitatea | Teren Intravilan | | | | Teren Extravilan | | | | | |
| | | Curți-construcții Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fânaț Lei/mp | Livezi, Vii Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fanat Lei/mp | Livezi, Vii Lei/mp | Pășune Lei/mp | Neagricol Lei/mp | Păduri Lei/mp |
| - | BECLEAN | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1a | Beclean – centru (Zona I) | 50 | 20 | 10 | 8 | 0,8 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 1b | Beclean (Zona II) | 15 | 8 | 5 | 6 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 2 | Coldău | 3 | 2,5 | 2,0 | 2,5 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 3 | Figa | 3 | 2,5 | 2,0 | 2,5 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 4 | Beclenț | 3 | 2,5 | 2,0 | 2,5 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| 5 | Rusu de Jos | 3 | 3 | 2,0 | 2,5 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 1,2 |
| - | BRANIȘTEA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | Braniștea | 6 | 5 | 3,2 | 4,0 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 7 | Cireșoaia | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 8 | Măluț | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CĂIANU MIC | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9 | Căianu Mic | 6 | 5 | 3,2 | 4,0 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 10 | Căianu Mare | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 11 | Ciceu Poieni | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 12 | Dobric | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 13 | Dobricel | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 14 | Dumbrăvița | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CHIOCHIȘ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 | Chiochiș | 6 | 5 | 3,2 | 4,0 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 16 | Apateu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 17 | Bozieș | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 18 | Buza Cătun | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 19 | Chetiu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 20 | Jimbor | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 21 | Manic | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 22 | Sînnicoară | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 23 | Strugureni | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 24 | Țentea | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CHIUZA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 25 | Chiuza | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 26 | Mireș | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 27 | Piatra | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 28 | Săsarm | 1,5 | 1,0 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CICEU GIURGEȘTI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 29 | Ciceu Giurgești | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 30 | Dumbraveni | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CICEU MIHĂIEȘTI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 | Ciceu Mihăiești | 4 | 3,5 | 3,0 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 32 | Ciceu Corabia | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 33 | Lelești | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | LECHINȚA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 34 | Lechința | 8 | 5,50 | 3,0 | 4,0 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 35 | Bungard | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 36 | Chiraleș | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 37 | Sîngeorzu Nou | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 38 | Sîniacob | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 39 | Țigău | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 40 | Vermeș | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | MATEI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41 | Matei | 6 | 65 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 42 | Bidiu | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 43 | Corvinești | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 44 | Enciu | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 45 | Fântânele | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 46 | Moruț | 1 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | NUȘENI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 47 | Nușeni | 86 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 48 | Beudiu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 49 | Dumbrava | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 50 | Feleac | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 51 | Malin | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 52 | Vița | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | NEGRILEȘTI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 53 | Negrilești | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 54 | Breaza | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 55 | Purcărețe | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | PETRU RAREȘ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 56 | Petru Rareș | 8 | 5 | 3,0 | 4,0 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 57 | Reteag | 8 | 5 | 2,5 | 3,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 58 | Bața | 5 | 4 | 3,0 | 3,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | URIU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 59 | Uriu | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 60 | Cristeștii Ciceului | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 61 | Hasmașu Ciceului | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 62 | Ilișua | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | SPERMEZEU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 63 | Spermezeu | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 64 | Dobricel | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 65 | Dumbrăvița | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 66 | Hălmașu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 67 | Lunca Borleseii | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 68 | Păltinoasa | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 69 | Șesuri Spermezeu Vale | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 70 | Sita | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘIEU ODORHEI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 71 | Șieu Odorhei | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 72 | Agrișu de Jos | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 73 | Agrișu de Sus | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 74 | Breteia | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 75 | Coasta | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 76 | Șieu Cristur | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 77 | Șirioara | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘINTEREAG | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 78 | Șintereag | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 79 | Blăjenii de Jos | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 80 | Blăjenii de Sus | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 81 | Caila | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 82 | Cociu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 83 | Șieu Sfântu | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 84 | Șintereag Gară | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | TÂRLIȘUA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 85 | Târlîșua | 6 | 5 | 3,2 | 3,5 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 86 | Agrieș | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 87 | Agrieșel | 1 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primii 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz

**Expert tehnic
POP VIOREL**

FONDUL IMOBILIAR
LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI NĂSĂUD; JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD
TABEL NR. 4

| ACTUALIZAT LA 25-11-2010 VALORI MINIME DE TRANZACȚIONARE | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Nr. Crt | Localitatea | Teren Intravilan | | | | Teren Extravilan | | | | | |
| | | Curți-construcții Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fânaț Lei/mp | Livezi, Vii Lei/mp | Arabil Lei/mp | Fanat Lei/mp | Livezi, Vii Lei/mp | Pășune Lei/mp | Neagricol Lei/mp | Păduri Lei/mp |
| - | NĂSĂUD | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | Năsăud – Centru Zona I | 50 | 20 | 9 | 12 | 0,8 | 0,3 | 0,7 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 1/1 | Năsăud Zona II | 35 | 12 | 8 | 10 | 0,6 | 0,3 | 0,7 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 2 | Liviu Rebreanu | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 3 | Lușca | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ORAȘ SÎNGEORZ BĂI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | Sîngeorz Băi Zona I | 25 | 12 | 6 | 8 | 0,7 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 4/1 | Sîngeorz Băi Zona II | 15 | 8 | 4 | 6 | 0,5 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 5 | Cormaia | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 6 | Valea Borcutului | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | CĂȘBUC | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 7 | Coșbuc | 4 | 2,5 | 1,8 | 2,3 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | DUMITRA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 8 | Dumitra | 8 | 6 | 4 | 5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 9 | Cepari | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 10 | Târciu | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | FELDRU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 | Feldru | 8 | 6 | 4 | 5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 12 | Nepos | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ILVA MARE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | Ilva Mare | 8 | 5,5 | 4 | 5,5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 14 | Ivăneasa | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ILVA MICĂ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 | Ilva Mică | 8 | 5,5 | 4 | 5,5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | LEȘU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Leșu | 4 | 2,5 | 1,8 | 2,30 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 17 | Lunca Leșului | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | LUNCA ILVEI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | Lunca Ilvei | 4 | 2,5 | 1,8 | 2,3 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 44 | Telciu | 9 | 6 | 4 | 5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 45 | Bichigiu | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 46 | Fiad | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 47 | Telcișor | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ZAGRA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 48 | Zagra | 4 | 2,5 | 1,8 | 2,0 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 49 | Alunișul | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 50 | Perișor | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 51 | Poienile Zagrei | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 52 | Suplai | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| - | ȘANȚ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 53 | Șanț | 4 | 2,5 | 1,8 | 2,0 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |
| 54 | Valea Mare | 1,5 | 1 | 0,7 | 0,8 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 1,2 |

NOTĂ: Pentru terenurile intravilane indiferent de categoria de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primii 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz

**Expert tehnic
POP VIOREL**