

FONDUL IMOBILIAR

**FOND IMOBILIAR / LOCALITATI ARONDATE JUDECATORIEI BISTRITA-judet BISTRITA NASAUD.**

## TABEL NR: 1

ACTUALIZAT LA 27.12.2011 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE

**FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI BISTRITA-județ BISTRITA NĂSĂUD.**

TABEL NR: 2

ACTUALIZAT LA 27.12.2011 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE

Nr.Crt	Localitate	TEREN INTRAVILAN				TEREN EXTRAVILAN					
		Curti-construcții (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaț și alte categorii (lei/mp)	Livezi și vîi (lei/mp)	Arabil (lei/mp)	Fanaț (lei/mp)	Livezi, Vîi (lei/mp)	Pasune (lei/mp)	Neagricol (lei/mp)	Paduri (lei/mp)
	<b>BISTRITA BARGAULUI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Bistrita Bârgăului	11.6	3.0	2.0	3.0	1.5	1.2	1.6	0.6	0.3	1.3
2	Colibița- Sat	8.6	2.6	1.2	2.6	1.5	1.2	1.6	0.6	0.3	1.3
3	Colibița- Zona agrement	25.9	18.0	14.0	18.0	1.5	1.2	1.6	0.6	0.3	1.3
	<b>BUDACU DE JOS</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Budacu de Jos	9.5	4.0	3.0	4.0	0.9	0.8	1.0	0.5	0.3	1.3
5	Buduș	2.6	1.5	2.6	1.0	1.0	0.8	1.0	0.6	0.3	1.3
6	Jelna	9.9	4.5	4.5	5.0	1.5	1.0	1.5	0.5	0.3	1.3
7	Monariu	9.9	5.0	4.5	5.0	1.5	1.0	1.5	0.5	0.3	1.3
8	Simionesti	3.5	1.7	1.6	1.7	0.5	0.3	0.5	0.2	0.1	1.3
	<b>BUDEȘTI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Budești	4.3	2.2	1.9	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.3
10	Budești Fânațe	4.3	2.2	1.9	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.3
11	Tagu	4.3	2.2	1.9	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.3
12	Tăgșor	4.3	2.2	1.9	2.2	0.6	0.4	0.6	0.2	0.1	1.3
	<b>CETATE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Satu Nou	7.8	3.9	2.5	3.9	1.0	0.8	1.0	0.4	0.2	1.3
14	Orheiul Bistriței	8.6	4.3	2.5	4.3	1.0	0.9	1.0	0.4	0.3	1.3
15	Petriș	7.8	3.9	2.5	3.9	1.0	0.8	1.0	0.4	0.2	1.3
16	Ragla	8.6	4.3	2.5	4.3	1.0	0.9	1.0	0.4	0.3	1.3
	<b>DUMITRITA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Budacu de Sus	7.8	3.0	2.5	3.0	1.0	0.5	1.0	0.4	0.2	1.3
18	Dumitrița	7.3	3.0	2.5	3.0	1.0	0.5	1.0	0.4	0.2	1.3
	<b>GALATII BISTRITEI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Galatii Bistriței	10.8	5.0	3.0	5.0	1.0	0.7	1.0	0.5	0.2	1.3
20	Albești Bistriței	4.3	4.0	3.0	4.0	0.8	0.7	0.8	0.5	0.2	1.3
21	Dipșa	9.5	5.0	3.0	5.0	1.0	0.7	1.0	0.5	0.2	1.3
22	Herina	9.5	5.0	3.0	5.0	1.0	0.7	1.0	0.5	0.2	1.3
23	Tonciu	5.0	3.0	2.0	3.0	0.8	0.7	0.8	0.5	0.2	1.3
	<b>JOSENI BÂRGĂULUI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3125



59	Teaca	12.9	6.5	5.8	6.5	1.0	0.7	0.8	0.3	0.2	1.3
60	Archiud	3.5	2.5	1.5	2.0	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
61	Budurleni	3.5	2.5	1.5	2.0	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
62	Ocnita	5.2	4.0	1.5	2.0	0.7	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
63	Pinticu	3.5	2.5	1.5	2.0	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
64	Vile Tecii	5.2	4.0	1.5	2.0	0.7	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
<b>TIHA BÂRGĂULUI</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	Tiha Bârgăului	8.6	7.0	3.0	5.0	1.2	0.8	0.7	0.4	0.2	1.3
66	Ciosa	3.5	2.5	1.5	2.0	1.0	0.7	0.6	0.3	0.1	1.3
67	Mureșenii Bârgaului	8.6	6.0	2.0	3.0	1.0	0.7	0.7	0.3	0.1	1.3
68	Piatra Fântânele	12.9	9.0	3.0	5.0	1.0	0.7	0.7	0.3	0.1	1.3
69	Tureac	6.5	5.0	3.0	2.0	1.0	0.6	0.5	0.3	0.1	1.3
<b>URMENİŞ</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	Urmeniş	6.5	3.2	2.4	3.2	0.7	0.5	0.6	0.3	0.1	1.3
71	Câmp	3.0	2.0	1.0	1.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
72	Coșeriu	3.0	2.0	1.0	1.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
73	Delureni	3.0	2.0	1.0	1.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
74	Fânațe	3.0	2.0	1.0	1.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
75	Podenii	3.0	2.0	1.0	1.0	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
76	Scoabe	2.2	2.0	1.0	1.1	0.5	0.2	0.3	0.2	0.1	1.3
77	Şofteriu	3.0	2.5	1.0	1.5	0.5	0.2	0.3	0.2	0.1	1.3
78	Valea	2.2	2.0	1.0	1.1	0.5	0.2	0.3	0.2	0.1	1.3
79	Valea Mare	2.2	2.0	1.0	1.1	0.5	0.2	0.3	0.2	0.1	1.3
<b>SILIVAŞU DE CÂMPIE</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	Silivaşu de Câmpie	6.0	3.0	2.0	3.0	0.7	0.5	0.6	0.3	0.1	1.3
81	Draga	3.0	1.5	0.8	1.0	0.5	0.3	0.3	0.2	0.1	1.3
82	Fânațele Silivașului	3.0	1.5	0.8	1.0	0.5	0.3	0.3	0.2	0.1	1.3
83	Porumbeni	3.0	1.5	0.8	1.0	0.5	0.3	0.3	0.2	0.1	1.3
<b>ŞIEU</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Şieu	10.8	7.5	5.2	6.0	1.0	0.8	1.0	0.4	0.2	1.3
85	Ardan	5.2	2.0	1.0	2.0	0.8	0.6	0.5	0.3	0.1	1.3
86	Posmuș	5.2	2.0	1.0	2.0	0.8	0.6	0.5	0.3	0.1	1.3
87	Şoimuș	5.2	2.0	1.0	2.0	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.3
<b>ŞIEU MĂGHERUŞ</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	Şieu Magheruș	10.8	5.0	4.0	5.0	1.0	0.8	0.9	0.4	0.2	1.3
89	Arcalia	6.5	3.0	1.5	2.0	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
90	Chintelnic	6.5	3.0	1.5	2.0	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
91	Crainimăt	10.8	5.0	2.0	2.5	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
92	Podirei	6.5	3.0	1.5	2.0	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
93	Sărătel	10.8	5.0	2.0	2.5	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
94	Valea Măgherușului	6.5	3.0	1.5	2.0	1.0	0.8	0.9	0.3	0.1	1.3
<b>ŞIEUT</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95	Şieut	7.8	3.9	3.5	3.9	1.0	0.7	0.5	0.3	0.1	1.3

96	Lunca	5.2	2.0	1.0	2.0	0.8	0.5	0.4	0.3	0.1	1.3
97	Ruștiор	5.2	2.0	1.0	2.0	0.8	0.5	0.4	0.3	0.1	1.3
98	Sebiș	5.2	2.0	1.0	2.0	0.8	0.5	0.4	0.3	0.1	1.3

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

FONDUL IMOBILIAR

**FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI BECLEAN-județ BISTRITA NĂSĂUD.**

**TABEL NR: 3**

ACTUALIZAT LA 27.12.2011 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE

26	Mireş	1.3	0.6	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
27	Piatra	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
28	Săsarm	3.0	1.5	1.0	0.6	0.4	4.0	0.3	0.4	0.2	0.1
	<b>CICEU GIURGEŞTI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	Ciceu Giurgeşti	5.2	4.0	3.2	4.0	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
30	Dumbraveni	1.3	0.6	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>CICEU MIHĂEŞTI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Ciceu Mihăeşti	4.3	3.5	3.0	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
32	Ciceu Corabia	1.3	0.6	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
33	Leleştii	1.3	0.6	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>LECHINTĂ</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Lechința	10.4	6.0	4.0	5.0	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
35	Bungard	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
36	Chiraleş	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
37	Sîngeorzu- Nou	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
38	Siniacob	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
39	Tigău	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
40	Vermeş	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>MATEI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Matei	6.9	5.0	3.1	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
42	Bidiu	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
43	Corvineşti	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
44	Enciu	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
45	Fântânele	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
46	Moruț	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>NUŞENI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Nușeni	8.6	5.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
48	Beudiu	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
49	Dumbrava	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
50	Feleac	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
51	Malin	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
52	Vîta	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>NEGRILEŞTI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	Negrileşti	6.5	5.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
54	Breaza	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
55	Purcărete	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>PETRU RAREŞ</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Petru Rareş	8.6	5.0	3.0	4.3	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
57	Reteag	8.6	5.0	2.5	3.5	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
58	Bața	4.3	3.5	3.0	3.5	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>URIU</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Uriu	6.5	5.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3

	<b>SPERMEZEU</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	Spermezeu	5.2	4.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
64	Dobricel	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
65	Dumbravița	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
66	Hălmașu	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
67	Lunca Borlesei	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
68	Păltinoasa	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
69	Şesuri Spermezeu Vale	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
70	Sita	1.3	0.7	0.4	0.7	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>ŞIEU ODORHEI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Şieu Odorhei	5.2	4.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
72	Agrișu de Jos	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
73	Agrișu de Sus	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
74	Bretea	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
75	Coasta	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
76	Şieu Cristur	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
77	Şirioara	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
	<b>ŞINTEREAG</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	Şintereag	5.2	4.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
79	Blajenii de Jos	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
80	Blajenii de Sus	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
81	Câila	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
82	Cociu	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
83	Şieu Sfântu	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
84	Şintereag Gară	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
	<b>TÂRLIŞUA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	Târlışua	5.2	4.0	3.2	3.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
86	Agrieş	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
87	Agrieşel	1.3	0.6	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3

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

4.3125





FONDUL IMOBILIAR

**FOND IMOBILIAR - LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI NASĂUD-județ BISTRITA NĂSĂUD.**

**TABEL NR: 4**

ACTUALIZAT LA 27.12.2011 VALORI MINIME DE TRANZACTIONARE

19	Măgura Ilvei	3.9	2.5	2.0	2.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
20	Arşita	1.9	1.5	0.8	1.0	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	1.3
	<b>MAIERU</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Maieru	11.0	9.0	6.0	7.0	1.2	0.7	0.8	0.4	0.2	1.3
22	Anieş	4.0	3.0	2.2	2.5	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>NIMIGEA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Nimigea de Jos	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
24	Floreşti	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
25	Mintiu	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	3.3
26	Mititei	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	4.3
27	Mocod	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	5.3
28	Mogoşeni	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	6.3
29	Nimigea de Sus	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	7.3
30	Tăure	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	8.3
	<b>PARVA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Parva	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>POIANA ILVEI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Poiana Ilvei	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>REBRA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Rebra	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>REBRIŞOARA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Rebrişoara	10.8	8.0	6.0	7.0	1.2	0.6	0.8	0.4	0.2	1.3
35	Gersa I	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
36	Gersa II	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
37	Podirei	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
	<b>RODNA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Rodna	10.8	8.0	6.0	7.0	1.2	0.6	0.8	0.4	0.2	1.3
39	Valea Vinului	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
	<b>ROMULI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Romuli	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
41	Dealu Ștefăniței	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
	<b>SALVA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.3
42	Salva	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>RUNCU SALVEI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Runcu Salvei	2.2	1.8	1.4	1.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.1	1.3
	<b>TELCIU</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Telciu	10.8	8.0	6.0	7.0	1.2	0.6	0.8	0.4	0.2	1.3
45	Bichigiu	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
46	Fiad	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
47	Telcișor	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
	<b>ZAGRA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Zagra	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
49	Alunişul	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3

50	Perișor	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
51	Poienile Zagrei	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
52	Suplai	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3
	<b>ŞANT</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	Şant	4.1	2.5	2.0	2.2	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3
54	Valea Mare	1.5	1.0	0.7	0.8	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	2.3

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

# MUNICIPIUL BISTRITA

STRÃZI INCLUSE ÎN ZONELE EVALUATE

## 1. BISTRITA CENTRU

1	Piața Centrală	65	Strada Ioan Slavici	129	Strada Griviței
2	Bulevardul Liviu Rebreanu	66	Suc Cetate (până la Drm de	130	Strada Cezar Boliac
3	Piața Unirii	67	Strada Crinilor	131	Strada Nicolae Drăgan
4	Strada Gheorghe Șincai	68	Strada Locotenet Călin	132	Strada Narciselor
5	Bulevardul Republicii	69	Strada Păcii	133	Strada Lăcrâmiaorelor
6	Bulevardul Decebal	70	Piața Petru Rareș	134	Piața Mihai Eminescu
7	Bulevardul Gen. Grigore	71	Aleea Ghiocelului	135	Strada Gării
8	Strada 1 Decembrie	72	Aleea Plopilor	136	Strada Înfrățirii
9	Strada Calea Moldovei (până	73	Strada Ursului	137	Strada Someșului
10	Strada Arțarilor	74	Aleea Margaretelor	138	Strada Rodnei
11	Strada Colibiței	75	Strada Cuza Vodă	139	Strada Împăratul Traian
12	Strada Grănicerilor	76	Strada Barbu Stefanescu	140	Strada Carpaților
13	Strada Ostașului	77	Strada Ion Luca Caragiale	141	Strada Călimani
14	Strada Tudor Vladimirescu	78	Strada Dornei	142	Strada Dumbravei
15	Strada Avram Iancu	79	Strada Vasile Alecsandri	143	Strada Pietrosul
16	Strada Stefan Cel Mare	80	Strada Zorilor	144	Strada Solomon Haliță
17	Strada General Eremia	81	Piața Mică	145	Strada Nicolae Bălcescu
18	George Grigorescu	82	Strada Vasile Nașcu	146	Strada Octavian Goga
19	Aleea Spătarului	83	Strada Albert Breger	147	Aleea Tineretului
20	Strada Ploieștiului	84	Strada Mihail Kogălniceanu	148	Strada Soimilor
21	Strada Vasile Lupu	85	Strada Parcului	149	Strada Iosif Vulcan
22	Aleea Parcalabului	86	Strada Alexandru Vlahuță	150	Bulevardul Independenței
23	Aleea Plaiesului	87	Strada Ciprian Porumbescu	151	Strada Alexandru Odobescu
24	Strada Grădinilor	88	Strada D. Gherea	152	Strada Ion Rațiu
25	Strada Ion Minulescu	89	Pasaj I	153	Alba Iulia
26	Strada Cimitirului	90	Pasaj II	154	Strada Simion Bărnuțiu
27	Strada Vasile Conta	91	Pasaj III	155	Aleea Șieului
28	Aleea Pandurilor	92	Pasaj IV	156	Strada V. Onișor
29	Strada Străjerului	93	Pasaj V	157	Strada Codrișor
30	Strada C.R. Vivu	94	Pasaj VI	158	Strada Ion Vîdu
31	Strada Vasile Conța	95	Pasaj VII	159	Strada Mihai Viteazul
32	Piața Morii	96	Pasaj VIII	160	Strada Ion Pop Reteaganu
33	Strada Barbu Lautaru	97	Pasaj IX	161	Strada Victor Babeș
34	Strada Alexandru Misiuga	98	Pasaj X	162	Strada Tânase Tudoran
35	Strada Ecaterina Teodoroiu;	99	Pasaj XI;	163	Strada Victor Babeș
36	Strada Bistrițioarei	100	Pasaj XII	164	Strada Petru Maior
37	Aleea Greceanu	101	Strada Spiru Haret	165	Strada Sergent Major
38	Aleea Basmului	102	Strada Dogarilor	166	Strada Scurtă
39	Aleea Voinicului	103	Strada Nicolae Titulescu	167	Strada 1 Mai
40	Strada Pîrniașului	104	Strada Baba Novac	168	Aleea Privighetorilor
41	Strada Petre Ispirescu	105	Strada George Coșbuc	169	Strada Ghe. Pop de Băsești
42	Strada Cerbului	106	Strada Tîblesului	170	Intrarea Turturelelor
43	Aleea Heniu	107	Strada Mihai Eminescu	171	Aleea Iasomiei
44	Strada Năsăudului	108	Strada Lupeni	172	Strada Ștefan Octavian Iosif
45	Aleea Rotundă	109	Strada Vadului	173	Strada Izvorului
46	Aleea Ineu	110	Strada Lalelelor	174	Strada Toamnei
47	Aleea Zorelelor	111	Strada Zambilelor	175	Strada Panait Cerna
48	Strada Bîrgăului	112	Strada Zimbrului	176	Întararea Violetelor
49	Strada Sucevei	113	Aleea Liliacului	177	Strada Garoafei
50	Strada Emil Gârleanu	114	Aleea Trandafirilor	178	Întararea Cireșului
51	Aleea Fântânele	115	Strada Eroilor	179	Întararea Vișinului
52	Intrarea Muncelului	116	Strada Caraiman	180	Strada Axente Sever
53	Intrarea Fagului	117	Strada Apiculțorilor	181	Strada Mărășești
54	Intrarea Pinului	118	Strada Zefirului	182	Strada Mărăști
55	Strada Bârgaului	119	Strada Horea	183	Întararea Castanului
56	Strada Dumitrei Vechi (până	120	Strada Cloșca	184	Strada Pescarilor
57	Strada Arcașului	121	Strada Crișan	185	Strada Toporașului
58	Strada Poienii	122	Strada Romană	186	Întararea Clopoțelor
59	Strada Mesteacănului	123	Strada Alexandru Mureșan	187	Aleea Sălciiilor
60	Strada Florilor	124	Strada Vasile Pârvan	188	Strada Dragoș Vodă
61	Strada Andrei Mureșanu	125	Strada Dimitrie Cantemir	189	Strada Libertății (până la
62	Aleea Tihuței	126	Strada Gavril Tripon	190	Strada Valeriu Braniște
63	Aleea Brândușei	127	Strada Oituzului	191	Strada Sigmir
64	Aleea Trandafirilor	128	Strada Tărpiului (până la Drumul	192	Strada Strâmbă

*Estimare valori piata-terenuri jud Bistrita N-exclusiv 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.*

**Raport de evaluare:411-10-1**  
**A proprietatii imobiliare:.**

**EVALUARE TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN**

**Situate in: judetul Bistrita-Nasaud.**



**CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

**DATA EVALUARII:decembrie 2011.**

**DATA RAPORTULUI: decembrie 2011.**

*Raportul a fost intocmit in exemplare (unul pentru client,unul pentru arhiva evaluatorului).*

**EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL**

**Legitimatie 9847-Evaluarea Proprietatilor Imobiliare ; Evaluarea Bunurilor Mobile.**

**Legitimatie 10767-Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.**

**Tel 0744/766774, 0749/059065.**

## **1.1.Scrisoare de transmitere.**

Catre : **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

Prezentul raport de evaluare are ca obiectiv: evaluarea categoriilor de teren aferente urmatoarelor grupe si clasificate dupa clasificarea in functie de arondarea fata de instantele judecatoresti>

**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, JOSENII BIRGAULUI, LESU, LUNCA ILVEI, MAGURA ILVEI, MATEI, MICESTII DE CIMPIE, MILAS, MONOR, NIMIGEA, NEGRILESTI, NUSENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, SANT, SIEU, SIEU ODORHEI, SIEU MAGHERUS, SIEUT, SILIVASU DE CIMPIE, SIMNIHAIU DE CIMPIE, SINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BIRGAULUI, TIRLISIUA, URIU, URMENIS, ZAGRA.

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

1. LOCALITATI arondate JUDECATORIEI BISTRITA, jud. Bistrita – Nasaud:

MUNICIPIUL BISTRITA - cu valorile minime de tranzactionare descrise de TABELUL NR.1 anexat, cu descrierea zonelor importante din municipiu si a cartierelor apartinatoare: UNIREA; SLATINITA; GHINDA; VIISOARA; SIGMIR; SARATA.

LOCALITATI limitrofe - cu valorile minime de tranzactionare descrise de TABELUL NR.2 anexat, cu descrierea comunelor si a localitatilor apartinatoare de acestea: BISTRITA BIRGAULUI (Bistrita Birgaului si Colibita — zona de agrement); BUDACU DE JOS (Budacu de Jos, Budus, Jelna, Monariu si Simionesti); BUDESTI (Budesti, Budesti Finate, Tagu, Tagsor); CETATE (Satu Nou, Orheiul Bistritei, Petris, Ragla); DUMITRITA (Budacu de Sus si Dumitrita); GALATII BISTRITEI (Galatii Bistritei, Albestii Bistritei, Dipsa, Herina, Tonciu); JOSENII BIRGAULUI (Josenii Birgaului, Mijlocenii Birgaului, Rusu Birgaului si Strimba); LIVEZILE (Livezile, Cusma, Dorolea, Dumbrava, Valea Poienii); MARISELU (Mariselu, Birla, Domnesti, Jeica, Magurele, Neteni, Sintioana); MICESTII DE CIMPIE (Micestii de Cimpie, Fintinita, Visuia); MILAS (Comlod, Dupa Deal, Ghemes, Hirean, Orofaia); MONOR (Monor, Gledin); PRUNDU BIRGAULUI (Prundu Birgaului, Suseanii Birgaului); SINMIHAIU DE CIMPIE (Sinmihaiu de Cimpie, Brateni, La Curte, Salcuta, Stupini, Zoreni); TEACA (Teaca, Archiud, Budurleni, Ocnita, Pinticu, Viile Tecii); TIHA BIRGAULUI (Tiha Birgaului, Ciosa, Muresenii Birgaului, Piatra Fintinele, Tureac); URMENIS (Urmenis, Cimp, Coseriu, Delureni, Finate, Podenii, Scoabe, Sopteri, Valea, Valea Mare); SILIVASU DE CIMPIE (Silivasu de Cimpie, Draga, Finatele Silivasului, Porumbenii); SIEU (Sieu, Ardan, Posmus, Soimus); SIEU MAGHERUS (Sieu Magherus, Arcalia, Chintelnic, Crainimat, Podirei, Saratel, Valea Magherusului); SIEUT (Sieut, Lunca, Rustior, Sebis).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosinta se vor calcula la valoarea de curti-construcții primi 500 mp din proprietate (in cazul in care extrasul CF nu precizeaza clar suprafata aceasta) diferenta de suprafata intrand la alte categorii de teren (arabil intravilan sau gradina, fanat intravilan, etc.), dupa caz.

2. LOCALITATI arondate JUDECATORIEI BECLEAN, jud. Bistrita – Nasaud:

ORASUL BECLEAN si localitati limitrofe - cu valorile minime de tranzactionare descrise de TABELUL NR.3 anexat, cu descrierea comunelor si a localitatilor apartinatoare de acestea: BECLEAN (Beclean, Coldau, Figa, Beclenut, Rusu de Jos); BRANISTEA (Branistea, Ciresoaia, Malut); CAIANU MIC (Caianu Mic, Caianu Mare, Ciceu Poieni, Dobric, Dobricel, Dumbravita); CHIOCHIS (Chiochis, Apateu, Bozie, Buza Catun, Chetiu, Jimbor, Manic, Sinnicoara, Strugureni, Tentea); CHIUZA (Chiuza, Mires, Piatra, Sasaru); CICEU GIURGESTI (Ciceu Giurgesti, Dumbraveni); CICEU MIHAIESTI (Ciceu Mihaiesti, Ciceu Corabia, Lelesti); LECHINTA (Lechinta, Bungard, Chirales,

Singeorzu Nou, Siniacob, Tigau, Vermes); MATEI (Matei, Bidiu, Corvinesti, Enciu, Fintanele, Morut); NUSENI (Nuseni, Beudiu, Dumbrava, Feleac, Malin); PETRU RARES (Petru Rares, Reteag, Bata); URIU (Uriu, Cristestii Ciceului, Hasmasu Ciceului, Ilisna); SPERMEZEU (Spermezeu, Dobricel, Dumbravita, Halmasau, Lunca Borlesei, Paltinoasa, Sesuri, Spermezeu Vale, Sita); SIEU ODORHEI (Sieu Odorhei, Agrisu de Jos, Agrisu de Sus, Bretea, Coasta, Sieu Cristur, Sirioara); SINTEREAG (Sintereag, Blajenii de Jos, Blajenii de Sus, Caila, Cociu, Sieu Sfintu, Sintereag Gara); TIRLISUA (Tirlisua, Agries, Agriesel).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosinta se vor calcula la valoarea de curti-constructii primi 500 mp din proprietate (in cazul in care extrasul CF nu precizeaza clar suprafata aceasta), diferenta de suprafata intrand la alte categorii de teren (arabil intravilan, gradina, fanat intravilan, etc.), dupa caz.

3. LOCALITATI arondate JUDECATORIEI NASAUD, jud. Bistrita – Nasaud:

ORASUL NASAUD si localitatile componente;

ORASUL SINGEORZ BAI si localitatile componente;

LOCALITATI limitrofe - cu valorile minime de tranzactionare descrise de TABELUL NR.4 anexat, cu descrierea localitatilor: NASAUD (Nasaud, Liviu Rebreanu si Lusca); SINGEORZ BAI (Singeorz Bai, Cormaia, Valea Borcutului); COSBUC (Cosbuc); DUMITRA (Dumitra, Cepari, Tarpiu); FELDRU (Feldru, Nepos); ILVA MARE (Ilva Mare, Ivaneasa); ILVA MICA (Ilva Mica); MAGURA ILVEI (Magura Ilvei, Arsita); MAIERU (Maieru, Anies); NIMIGEA (Nimigea de Jos, Floresti, Mintiu, Mititei, Mocod, Mogoseni, Nimigea de Sus, Taure); PARVA (Parva); POIANA ILVEI (Poiana Ilvei); REBRA (Rebra); REBRISOARA (Rebrisoara, Gresa I, Gresa II, Podirei); RODNA (Rodna, Valea Vinului); ROMULI (Romuli, Dealu Stefanitei); SALVA (Salva); RUNCU SALVEI (Runcu Salvei); TELCIU (Telciu, Bichigiu, Fiad, Telcisor); ZAGRA (Zagra, Alunisul, Perisor, Poienile Zagrei, Suplai); SANT (Sant, Valea Mare).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosinta se vor calcula la valoarea de curti-constructii primi 500 mp din proprietate (in cazul in care extrasul CF nu precizeaza clar suprafata aceasta), diferenta de suprafata intrand la alte categorii de teren (arabil intravilan, gradina, fanat intravilan, etc.), dupa caz.

Categoriile de terenuri ce sunt cuprinse in categoriile de imobile evaluate in prezenta expertiza (privitor la valoarea de circulatie a bunurilor imobile) sunt cele precizate in programul ETERA utilizat de catre ANCPI, pe baza carora se face inscrierea imobilelor in evidentele de publicitate imobiliara, conform Legii nr.711996 (curti-constructii, arabil, fanat, livada, padure, pasune, neproductiv, vie, drum, cai ferate, ape curgatoare si ape statatoare). Astfel, detaliat:

I.) TERENURI AGRICOLE:

1. Arabil (A) ce include:

a.) arabil propriu-zis descrise in prezenta expertiza atat pentru intravilan cat si pentru extravilan, la pret de circulatie, pret de referinta.

b.) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoisti, sparcatiere, lucerniere sau alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene) care se ara o data la cel mult 6 ani.

c.) terenuri ramase temporar neinsamantate sistematizate, cu mentiunea „sere” sau „rasadnite”.

2. Fanete (F) ce include:

a.) fanete propriu-zise (fanete curate), descrise in prezenta expertiza atat pentru intravilan cat si pentru extravilan, la pret de referinta.

b.) fanete cu pomi

c.) fanete impadurite.

d.) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

3. Livezi (Lv) ce include:

a.) livezi clasice — terenuri plantate cu pomi fructiferi in diferite sisteme de cultura traditionale si anume:

1. livezi propriu-zise (pure) descrise in prezenta expertiza atat pentru intravilan cat si pentru extravilan, la pret de referinta.

2. livezi cu culturi intercalate.

3. livezi inierbate.

4. livezi in sistem agropomicol.

b.) livezi intensive si superintensive

c.) plantatii de arbusti fructiferi-terenuri plantate cu zmeura, agrise, coacaza, etc.

d.) pepiniere pomicole-terenuri destinate pentru producerea materialului saditor pomicol.

e.) plantatii de duzi

4. VII (V) (plantatii pomicole si viticole) ce includ:

a.) vii propriu-zise, descrise in prezenta expertiza atat pentru intravilan cat si pentru extravilan, la pret de referinta.

1. vii altoite care au la baza lor un portaltoi.

b.) vii hibride — cele care poarta si denumirea de producatori directi.

c.) plantatii de hamei — care au o agrotehnica asemanatoare cu a vitei de vie.

d.) pepiniere viticole — terenuri pentru producerea materialului saditor viticol, plantatiile portaltoi si pepinierele propriu-zise, sau scolile de vite.

5. Pasuni (Ps) ce includ:

a.) pasuni propriu-zise (curate) — pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa — descrise in prezenta expertiza atat pentru intravilan cat si pentru extravilan, la pret de referinta.

b.) pasuni cu pomi - pasuni plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile care provin din livezi paraginute.

c.) pasuni impadurite — care in afara de vegetatie ierboasa sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta.

d.) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

6. Paduri si alte terenuri forestiere (Pd) ce includ:

a.) paduri propriu-zise, terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0,25 Ha — descrise in prezenta expertiza, la pret de referinta.

b.) terenuri destinate impaduririi — terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite prin amenajamente silvice..

c.) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administratie silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali forestieri, cele destinate hranei vanatului si animalelor din unitatile silvice, cele date in folosinta temporara personalului silvic.

d.) perdele de protectie — benzi ordonate din plantatii silvice, si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie ca: perdele pentru protectia culturilor agricole, perdele pentru protectia cailor de comunicatie, pentru protectia asezarilor umane, perdele pentru protectia digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.

e.) tufarisuri si maracinisuri — terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime, catinisuri, ienuparisuri, salcamii, maracinisuri, etc.

## II.) TERENURI NEAGRICOLE:

1. Curti – Constructii – descrise in prezenta expertiza, la pret de referinta

2. Terenuri neproductive (N) si degradate – cuprinde terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie, descrise in prezenta expertiza la pret de referinta.

Din aceasta categorie fac parte:

a.) nisipuri zburatoare;

b.) stancarii, bolovanisuri, pietrisuri — terenuri acoperite cu blocuri de stanca masive, ingramadiri de bolovani si pietrisuri, care nu sunt acoperite cu vegetatie;

c.) rape, ravene, torrenti;

d.) saraturi cu crusta — terenuri puternic saraturate, care formeaza la suprafata lor o crusta albicioasa friabila;

e.) mocirle si smarcuri;

f.) gropile de imprumut si cariere;

g.)halde—terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat in urma activitatii industriale si exploatarii miniere.

3. Cai de comunicatii care nu au fost evaluate in prezenta expertiza pentru ca acestea au pretul stabilit prin lucrarile de proiectare si executie de specialitate, functie de categoria acestora, pe Km (drumuri europene, drumuri nationale, drumuri judetene, drumuri comunale, strazi, alei, accese, etc.)

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

4. Terenuri cu ape si stuf (canale, balti) - terenuri acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta.

a.) Ape curgatoare (HR) — cursurile de apa, paraurile, garlele, alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri, etc.)

b.) Ape statatoare (HB) — ape amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, precum si suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri, si alte tipuri de vegetatie specifica in regim amenajat sau neamenajat.

Pentru acestea se vor aplica preturile din prezenta expertiza, pentru terenuri neagraicole iar in caz special, se va solicita evaluarea acestora de catre experti specializati care sa evalueze individual aceste imobile.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Camera Notarilor Publici la data intocmirii raportului de evaluare.

*Evaluarea si raportul de evaluare 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 raport de evaluare nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decat cel enuntat anterior.*

Prezentul raport de evaluare,contine 18 pagini plus anexe 12 anexe (Anexa1- Anexa 4), prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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, vandute sau inchiriate, precum si alte caracteristici ale pietei imobiliare locale.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a facut in concordanță cu Standardele Internationale de evaluare IVS.

Baza evaluarii 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;

Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Catalogele 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;

Acesta scrisoare de transmitere insoteste raportul de evaluare pentru proprietatatile obiect al evaluarii.

## **1.2.Rezumatul faptelor principale si al concluziilor.**

Scopul acestei evaluari este estimarea **valorii de piata minime** a proprietatilor prezентate mai sus la data intocmirii raportului de evaluare.

*Valorile de piata 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 obiect al evaluarii- in concluzie este necesara intocmirea unui raport de evaluare atunci cand exista suspiciuni cu privire la valoarea estimata conform celor prezente in aceasta lucrare.*

Scopul si utilizarea evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezenta 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 cand 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 schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarăt, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

*Destinatia evaluarii 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 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.*

In cadrul acestei evaluari clientul nu a solicitat ca evaluarea sa se realizeze in conditiile unor ipoteze deosebite.

Evaluitorul a estimat valoarile de piata a proprietatilor imobiliare mai sus amintite in baza ipotezelor si premiselor din raport si a celorlalte componente aferente pielei imobiliare ianuarie 2011- decembrie 2011 ipoteze si conditii limitative enuntate la capitolul 2.1.

### **1.3.Certificarea evaluatorului.Semnatura.**

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

- ⇒ afirmatiile prezентate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte;
- ⇒ analizele,opiniile si concluziile prezente 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 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 Evaluatoarelor din Romania).Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ⇒ evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- ⇒ nici o persoana,cu exceptia celor specificate in raport, nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

Evaluator proprietati imobiliare,membru titular ANEVAR

## **2.PREMISELE EVALUARII**

### **2.1.Ipoteze speciale si conditii limitative.**

La baza evaluarii 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 evaluate sunt considerate libere de sarcini.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut sema in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

**Ipoteze:**

- ⇒ Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora.
- ⇒ Nu sunt facute- nu se tine cont- de nici un fel de investigatii referitoare la activitatilor trecute si prezente, atat pe proprietatile evaluate cat 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..
- ⇒ Evaluarea 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 existand 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 in gradul dreptul de folosinta .
- ⇒ Proprietatile evaluate 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 incalcarri sau violari ale altor proprietati.
- ⇒ Proprietatile este considerata si evaluate ca fiind libere de sarcini.
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente 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.
- ⇒ In scopul acestei evaluari,presupunem ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.

⇒ 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 sa ar putea contamina aceasta, ar putea diminua valoarea din raport.

### ***Conditii limitative:***

- ⇒ Valoarea estimata in valuta- lei este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pielei,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 descendant o data cu trecerea timpului si variația 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 raport.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 raport. 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 raport 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 raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- ⇒ Evaluatoare,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 raportului (in special concluziile referitoare la valori,identitatea evaluatorului)nu vor fi difuzate public prin reclama,relatii publice,stiri,agentii de vanzare sau alte cai mediatice,fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- ⇒ Informatiile din acest raport nu pot fi utilizate de alte persoane fizice sau juridice decat solicitantul sau beneficiarul lucrarii si numai pentru scopul enuntat.

## **2.2.Obiectul,scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.**

### **Obiectul evaluarii il constituie:**

Estimarea valorii de piata pentru o suprafata de 1 mp teren liber/ Intravilan- extravilan si clasificat conform anexelor/ in lei situate pe raza județului Bistrita - Nasaud;

**Prezentul raport de evaluare 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 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiunii de evaluator,evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar fiind excluse alte persoane si alte circumstante.

## **2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.**

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 „

Scopul 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 cand scopul si utilizarea propusa a evaluarii cere 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 vanzator hotarat, 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 constrangere,,

## **2.9.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 altor factori detailati in capitolul piata imobiliara, motiv pentru care pentru proprietati imobiliare atipice este necesar intocmirea unui raport de evaluare.

## **2.10.Sursele de informatii utilizate.**

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

Evaluatorul a incercat 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 terciare nu intra in atributiile evaluatorului.

## **2.11.Clausa de nepublicare.**

Prezentul raport contine date si informatii care sunt confidentiale si nu este permisa publicarea integrala sau parciala a acestuia,sau a oricarei referinte sau valori incluse in raport,sau a numelui si afilierii profesionale a evaluatorului,si nu pot fi transmise unor terzi decat cu acordul scris al evaluatorului si al clientului.

### **In procesul de stabilire a valorii de piata se parcurg urmatoarele etape:**

Identificarea proprietatii,descrierea juridica. Obiectul evaluarii ; Date despre zona,oras,vecintati si amplasare.Informatii despre amplasament.Cracteristicile fizice ale amplasamentului;Vecinatati;Descrierea proprietatii imobiliare supusa evaluarii;Zonarea;Date privind impozitele si taxele;Istoric inclusand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente;

## **3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **3.9.1.DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE.**

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

**Piata** este definita ca: mediul in care bunurile,marfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumparatori si vanzatori 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 piete imobiliare de piete de bunurile sau serviciilor.Fiecare: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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 plată,dobanzile,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, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si un echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare - 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 private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare 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.

### **3.9.2.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 avand 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 vanzare, fie spre inchiriere.

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

Situatia este similara si in judet unde valoarea terenurilor a scazut in general.

### **3.9.3.Analiza pietei imobiliare(studiu de vandabilitate).**

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

### **3.9.4.Oferta competitiva.**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

### **3.9.5.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 ramane constante.

In evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor si capitalizarea veniturilor si implicit metodele asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia indicatiile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari 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 si vanzarea cea mai mare.

Informatii privind cererea si oferta, caracteristice celei mai probabile piete pentru proprietate, sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatile evaluata pentru segmentul de piata, precum si unui inventar al proprietatilor existente care pot fi adaptate si al noilor proprietati aflate in constructie, care vor majora oferta concurrentiala. Piete sunt analizate pentru a determina tendintele pietei, relatiile intre cerere si ofertă, ratele de absorbtie si alte informatii specifice de piata.

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

Principiul cererii și ofertei menționează că pretul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea. Cererea constituie numărul potențialilor cumpăratori sau chiar și care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alti factori precum populația, venitul, preturile viitoare și preferințele consumatorilor raman constante. Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurențiale cu proprietățile evaluata 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 oferta, ratele de absorție și alte informații specifice de piață. Pretul 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 oferta-cerere determină preturi 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, vigilanță, experiență și rationament profesional din partea evaluatorului, în condițiile penuriei informațiilor de piață. Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privită în contextul politicilor de promovare care minimalizeazădezechilibrul de pe piață proprietăților și în contextul restrukturării și consolidării piețelor de proprietăți și a sistemelor financiare din cadrul piețelor în dezvoltare. Proprietățile evaluata trebuie analizată 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 imobiliara 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 preturile tend să crească foarte mult, aceasta datorită deficitului de spații comerciale sau mai exact cererii foarte mari de spații comerciale.

## **CONCLUZII**

Având în vedere aspectele prezentate mai sus proprietatea imobiliara evaluata este caracterizată de următoarele elemente:

### **4. ANALIZA DATELOR CONCLUZIILE.**

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

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

#### **4.1. Situații speciale**

Ipozezele 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.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 adevarata in apropierea unei mari fabrici.

Totusi,cea mai bunautilitate poate fi neobișnuită sau chiar unică.De exemplu : o cladire mare de birouri este cerută de piată,dar este suficientă una singură pentru localitatea respectivă.

#### **4.3.Utilizarile interime**

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 interimea este cea mai buna utilizare dar care s-ar putea schimba in timp relativ scurt.Ferme,paraje,cladirile vechi sau constructii provizorii,reprezinta utilizari interime.

Cand se face comparatia cu alte proprietati,trebuie luate in considerare diferențele intre utilizarile interime 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.

#### **4.4.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.Cand o utilizare neconforma inceteaza,de obicei ea nu mai poate fi reluată.

Uneori o utilizare mai mare decat 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.

#### **4.5.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.

#### **4.6.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.Daca terenul este in zona industriala,atunci in fata se vor amplasa magazine si in spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluitorul va estimă contribuția la valoare a fiecarei utilizari,dar trebuie să se asigure că suma contribuției la valoare a fiecarei utilizari,dar trebuie să se asigure că suma valorilor utilizatorilor separate nu depășește valoarea totală a proprietății.

#### **4.7.Utilizari speciale.**

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

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

Uneori aceste proprietati se analizeaza pe baza a doua utilizari :  
continuarea utilizarii speciale existente;  
conversia la o utilizare alternativa.

#### **4.8.Utilizari speculative.**

Terenul pastrat pentru vanzare 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 cat 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 bună utilizare potentiala in viitor.

#### **4.9.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.

### **5.CMBU.**

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizari.**

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

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

#### **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 patrimoniu si siturile istorice-
- Impactul asupra mediului- pot avea influente asupra fezabilitatii utilizarii, daca nu o scot in afara legii
- Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere-
- Daca nu exista restrictii cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determina alternativele avute in vedere pentru cea mai buna utilizare.
- Normativele de constructii si conditiile de impact asupra mediului pot avea influente asupra fezabilitatii utilizarii, daca nu o scot in afara legii.

#### **Posibila fizic.**

Urmatoarele caracteristici care afecteaza utilizările unei anumite proprietati imobiliare.

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

### Fezabilita finantier.

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 finantier.

Pentru a determina fezabilitatea financiara,evaluatorul va prognoza veniturile generale de proprietate,din care se va scaddea cheltuielile de exploatare (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.

### Maximum productiva

Dintre utilizarile fezabile finantier,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 estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul materialelor,manoperei,regiei si al capitalului,necesare realizarii constructiei.Valoarea terenului poate fi estimata si prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

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

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

### **CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat.**

Utilizarea rezonabila si posibila din punct de vedere legal a unui teren liber sau a unei proprietati care este posibila din punct de vedere fizic,fezabila sub aspect finantier si din care sa rezulte cea mai mare valoare a proprietatii respective.

Criteriile definitiei sunt:permisibilitatea legala,possibilitatea fizica,fezabilitatea finantiera si maximum de profitabilitate.

Scopul determinarii CMBU ca teren liber este de a identifica utilizarea potentiala a terenului proprietatii,care ii implica valoarea.Faptul ca amenajarile existente pot fi demolate valideaza conceptul CMBU ca teren liber.CMBU a terenului liber trebuie sa fie determinata cand se cere estimarea separata a valorii terenului si este utila pentru identificarea parcelelor de teren comparabile care au fost vandute recent.

**Conceptul CMBU** se bazeaza pe ideea ca desi doua sau mai multe parcele de proprietate imobiliara pot fi similare fizic si localizate apropiat,pot exista diferente semnificative in ce priveste modul in care acestea pot fi utilizate.Modul in care o proprietate poate fi utilizata optim este fundamental pentru determinarea valorii ei de piata.Utilizarea sugerata este una rezonabila si probabila?

- ⇒ •Este legala utilizarea sau exista o probabilitate rezonabila de a se obtine o aprobatie legala pentru acea utilizare?
- ⇒ •Proprietatile este fizic adevarata utilizarii sau poate fi adaptata pentru acea utilizare?
- ⇒ •Este fezabila finantier utilizarea propusa?
- ⇒ •Pentru utilizarile care au trecut cele patru teste anterioare,CMBU selectata reflecta cea mai profitabila utilizare a terenului?

Cea mai buna utilizare identifica cea mai profitabila utilizare dintre utilizarile potentiiale pe care proprietatile le poate avea si,ca urmare,este dictata de piata.

Pentru ca o proprietate sa respecte criteriile permisibilitatii legale,utilizarea ei trebuie sa fie in conformitate cu legile de planificare urbana si cu reglementarile de zonare.

Cea mai buna utilizare a terenului liber (CMBU) este definita a fi utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber, care este fizic posibila, fundamentata adevarat, fezabila financiar si care determina valoarea maxima a terenului.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizarile potentiiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiiale: utilizarea curenta (existenta), construirea, parcelarea, comasarea sau pastrarea terenului ca investitie (pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie).

Analiza CMBU pentru un teren liber in esenta consta in raspunsul la urmatoarele doua intrebari:

- Terenul supus evaluarii trebuie lasat liber sau trebuie sa fie utilizat pentru ridicarea de constructii; si daca a doua varianta este cea adecvata, urmatoarea intrebare este:

- Ce fel de constructii trebuie realizate, adica locuinte (pe tipuri de locuinte adecvate), cladire pentru birouri, cladiri pentru centre comerciale etc.

Daca se determina ca CMBU a unui teren liber se obtine prin ridicarea de constructii, evaluatorul ar trebui sa gaseasca "constructia ideală" care se caracterizeaza prin urmatoarele trei caracteristici:

- Obtinere avantajul maxim al amplasamentului in raport de conditiile cererii de piata;
- Se incadreaza in reglementarile de urbanism si in standardele curente de piata;
- Are pretul cel mai convenabil.

In concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentala in procesul de evaluare, din cel putin urmatoarele trei motive:

- Scopul determinarii CMBU este baza fundamentarii valorii de piata a terenului;
- Este folosita in mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de constructie (respectiv destinatia acestora) care ar trebui ridicata pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda reziduala a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)

Avand in vedere cele enuntate mai sus considerand terenul liber avand in vedere faptul ca amplasamentul este localizat intr-o zona de imobile rezidentiale putem construi

Constructie pentru birouri dar avem urmatoarele inconveniente: suprafata terenului este insuficienta si nu exista locuri de parcare consideram ca CMBU este pentru realizarea unei locuinte rezidentiale. Se incadreaza in reglementarile de urbanism.

Constructie comerciala-nu este posibil datorita faptului ca nu asigura conditiile necesare pentru asigurarea unui comert civilizat (spatii de parcare, suprafata mare, vad comercial)

Constructie rezidentiala-da pentru ca amplasamentul este localizat intr-o zona rezidentiala.

## **6. Evaluarea terenului.**

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

### **Concepte si principii de evaluare**

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substantiala si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului. Astfel, daca cumparatorii anticipeaza ca anumita zona va fi o cerere de spatii de birouri in urmatorii 5 ani, ei ar putea 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 intalnit 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 decat 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 perimetru,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** cand 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 cat terenul are valoare,iar constructiile contribuie la valoare si aceasta contributie se estimeaza scazand valoarea terenului din valoarea totala a proprietatii imobiliare.In cazul in care constructiile nu adauga valoare se impune demolarea lor.

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

### **Tehnicile de evaluare a terenului**

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

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele,conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- 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;

Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza standardelor,recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR(Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

## **7.Calificarea evaluatorului.**

**Membru titular ANEVAR.**

## **8.ANEXE**

Expert evaluator  
Muthi Adrian Gelu

*Estimare valori piata-terenuri jud Bistrita N-exclusiv 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.*

---

## 2. ZONA VALEA BUDACULUI

1. Strada Valea Budacului.
2. Strada Amurgului.
3. Strada Crângului
4. Strada Cocorului
5. Strada Alunului
6. Strada Paltinului

## 3. ZONA VALEA GHINZII

1. Strada Valea Ghinzii – Zona de agrement – LAC
2. Strada Ghinzii
3. Strada Lacului
4. Strada Podgoriei

## 4. ZONA VALEA TĂRPIULUI

1. Strada Drumul Tărpiului
2. Strada Livezi
3. Strada Valea Căstăilor
4. Strada Valea Boilor
5. Strada Poligonului
6. Strada Fazanariei
7. Strada Vanatorului
8. Zona de agrement – MECANICA
9. Strada Valea Scurtă

## 5. ZONA SUBCETATE (Cartier Subcetate)

1. Strada Subcetate
2. Strada Drumul Cetății
3. Zona blocuri ANL (cu străzi adiacente); Aleea Iederei; Aleea Bujorului; Aleea Macului; Strada Busuiocului; Strada Orhideei; Strada Magnoliei; Aleea Panselutei; Strada Irisului;
4. Strada Viilor

## **6. ZONA VALEA RUSULUI**

1. Strada Valea Rusului
2. Străzi adiacente
3. Strada Mateiu Eminescu
4. Strada Emil Rebreanu
5. Strada Vasile Petri
6. Strada Iuliu Hossu
7. Strada Grigore Moisil

## **7. ZONA ZĂVOAIE DE SUS**

1. Strada Aviator Mihai Berbecariu
2. Strada Cascadei
3. Strada Cristian Remus Bucur
4. Strada Ana Aslan
5. Strada Stejarului
6. Strada George Mateiu
7. Strada Gherasim Domide
8. Strada Grănicerilor
9. Strada I. Sabău

## **8. ZONA VALEA JELNII**

1. Strada Valea Jelnii
2. Strada Tabără
3. Strada Viorelelor
4. Străzi adiacente– Strada Pajistei, Strada Codrului, Strada Dâmbului.

## **9. ZONA LEMPEŞ**

1. Strada Lempeş I
2. Strada Lempeş II
3. Strada Lempeş III
4. Strada Lempeş IV
5. Cartier RAAL

## **10. ZONA ZĂVOAIE DE JOS**

Strada Zăvoaie de Jos (de la capătul străzii Victor Babeș până în zona Groapa Gunoaie Bistrița, străzi adiacente)

1. Strada Prundului
2. Strada Calea Moșilor
3. Strada Luncii
4. Strada Cantonului
5. Strada Crainimatului
6. Strada Abatorului
7. Strada Stației
8. Strada Cranimătului
9. Strada Strâmbă
10. Strada Libertății
11. Strada Simpozionului
12. Strada Malinului
13. Strada Socolui

## **11. ZONA DRUM SIGMIR**

1. Strada Soarelui
2. Zona LAC agrement Sigmir
3. Aleea Apusului
4. Aleea Răsăritului
5. Aleea Luceafărului.
6. Aleea Orizontului
7. Aleea Jupiter.
7. Aleea Mierlei
8. Aleea Coacăzelor
9. Aleea La Cioate
10. Aleea Fragilor
11. Aleea Măcieșului
12. Aleea Trifoiului
13. Aleea Făgetului
14. Aleea Pădurii
15. Calea Clujului

## 12. ZONA SOARE

1. Drum de Centură – RID „La Soare”

## 13. ZONA ȘESULUI DE SUS și PE ȘES

Drum Centură de la strada Subcetate până la strada Lucian Blaga, Drum Năsăud

1. Strada Samuil Micu
2. Strada Bastionului
3. Strada George Barițiu
4. Strada Castelanului
5. Strada Turnului
6. Strada Burgului
7. Strada Arcașului
8. Strada Huniazilor
9. Strada Tîrgului
10. Strada Prisăci
11. Strada Vasile Goldiș
12. Strada Prisacii
13. Strada Vasile Lucaciu
14. Strada Memorandumului
15. Strada Alexandru Vaida Voievod
16. Drumul Dumitrei Vechi
17. Strada Miron Cristea
18. Strada Grigore Pletosu
19. Strada Dr. Corneliu Muresan
20. Strada Iuliu Hosu
21. Strada Grigore Moisil
22. Strada Mioriței
23. Strada Doctor C. Mureșan
24. Strada Nucului
25. DRUMUL DUMITREI NOU
26. Strada Aurel Vlaicu
27. Strada Bradului
28. Strada Traian Vuia
29. Strada Caisului
30. Strada Simion Mandrescu

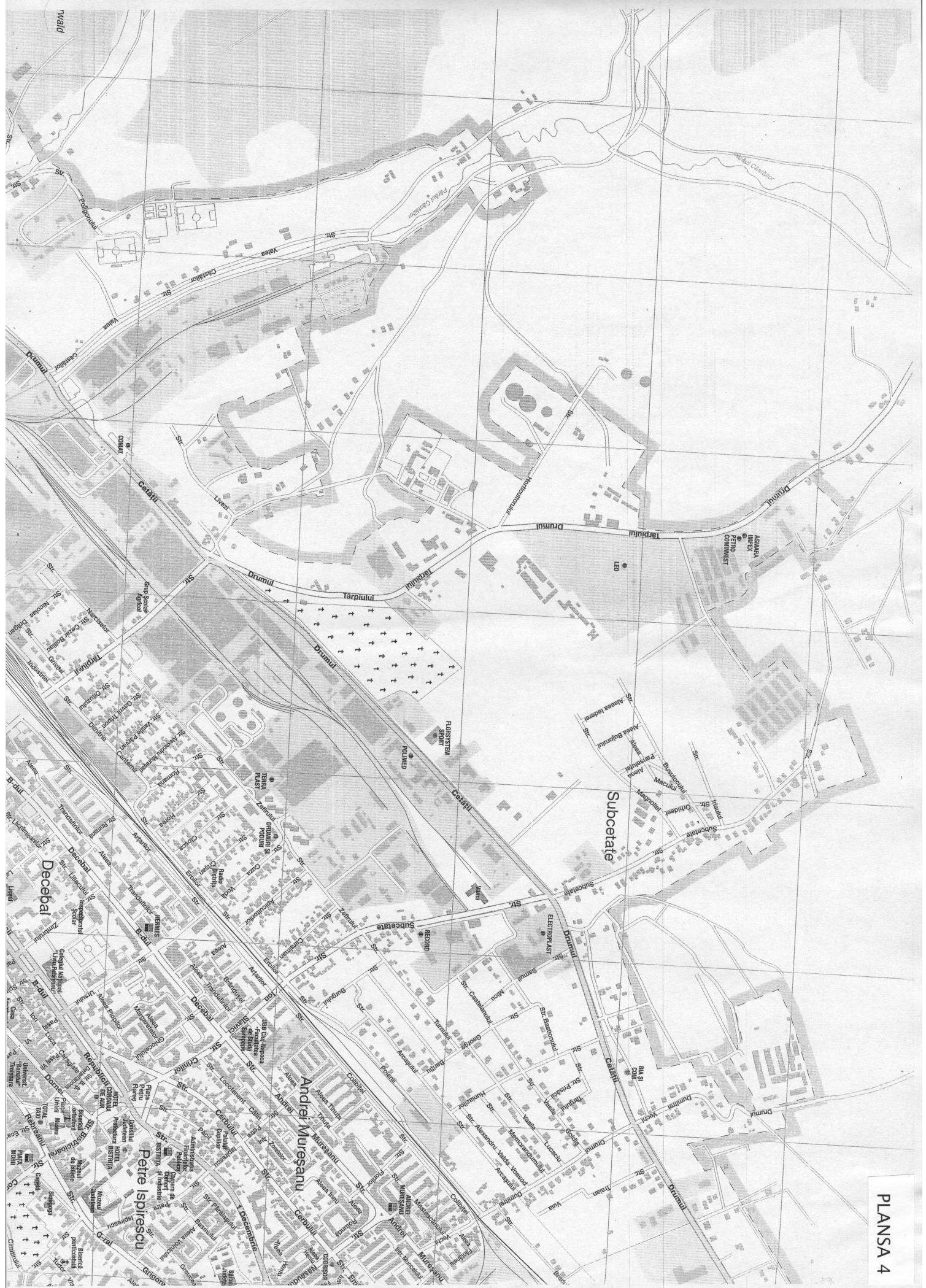
## **20. ZONA RÂTULUI CRAINIMĂTULUI**

Zona Drumul Centură (până la Valea Sigmirului)  
Strada Industriei ; Strada Sigmirului

1. Linia SN-CFR cuprinzând străzile adiacente
2. Strada Compozitorilor
3. Strada George Enescu
4. Strada Bartoc Bela
5. Strada George Dima
6. Strada Armoniei
7. Strada Constantin Brailoiu
8. Strada Dinu Lipatti
9. Strada Ioan Caianu
10. Strada Ionel Perlea
11. Strada Sergiu Celibidache
12. Strada Tiberiu Brediceanu
13. Drumul Tarpiului
14. Strada Horticultorului
15. Strada Cameliei
16. Strada Muscatei
17. Strada Lavandei
18. Strada Freziei
19. Strada Cameliei

PLANS A 3

Viișoara



PLANS 4



## LEGENDĂ - LEGEND

	Strada principala - Main street
	Strada secundară - Secondary road
	Alte străzi - Other streets
	Acces pietonal - Pedestrian way
	Drum de pământ - Unpaved road
	Alee - Alley, footpath
	Cale ferată - Railway
	Abe - Rivers and lakes
	Limita municipalului - Municipal limit
	Clădiri publice - Public buildings
	Alte clădiri - Other buildings
	Zonă industrială - Industrial area

## Indexul străzilor / Street Index

Stradă / Street	Locație / Location
1 Decembrie H5	Impăratul Traian D8-E7
1 Mai E8	înălțării E6-E7
<b>A</b> Abatorului C9	Pecicarii DB-E9
Aiba Iulia F8	Pete Ispirescu G4-H5
Albert Berger G5-G7	Petricei M9-F8
Alexandru Mureşan E5-F5	Toamnei F8-E7
Alexandru Odobescu F7	Dornel G6
Alexandru Vaida Voievod G3-H3	Dragos Voda D7-D8
Alexandru (AII) Vlahută G7	Dumbravă E7
Alinutul OS	Dumitru Vichi (drum)
Almungiu G9	Dumitru Vichi (drum)
Ana Asan K2	Dileu D7-E7
Andrei Muresanu G5-H3	Doru G6
Apucitorilor F4-F5	Durău G6
Apusului (alee) A8-A7	Dumitru Nou (drum) 11
Arcașului J4-E3	Dumitru Vechi (drum)
Armeniei B10	Dumitru Vechi (drum)
Antonilor F6-G5	Dumitru Vechi (drum)
Aurel Vlaicu 11	Dumitru Vechi (drum)
Avrar Iancu 15-16	Dumitru Vechi (drum)
Axente Sever E8-E9	Dumitru Vechi (drum)
<b>B</b> Baba Novac F7-G7	Dumitru Vechi (drum)
Barbu Ștefan H6	Dumitru Vechi (drum)
Barbu (b) Ștefănescu (S)	Dumitru Vechi (drum)
Barlavantea G6	Dumitru Vechi (drum)
Bastionului H5	Dumitru Vechi (drum)
Bârgălu lui 14	Dumitru Vechi (drum)
Bistrițoarei H6	Dumitru Vechi (drum)
Brăduțui H3	Dumitru Vechi (drum)
Brădești (alee) G5	Dumitru Vechi (drum)
Bujorului (alee) E2-E3	Dumitru Vechi (drum)
Burgului G4	Dumitru Vechi (drum)
Buzuciului E3-E2	Dumitru Vechi (drum)
<b>C</b> Călmăneniul G3	Dumitru Vechi (drum)
Cantemirului K10-C9	Dumitru Vechi (drum)
Caraimanu F4-G4	Dumitru Vechi (drum)
Carapilor E7	Dumitru Vechi (drum)
Casadei K2-L2	Dumitru Vechi (drum)
Castanerului (intrare) E8-E9	Dumitru Vechi (drum)
Căsteaniului G3	Dumitru Vechi (drum)
Călmăneniul E7	Dumitru Vechi (drum)
Campului K7	Dumitru Vechi (drum)
Centrul (pară) G6	Dumitru Vechi (drum)
Cetății (drum) A9-A1	Dumitru Vechi (drum)
Cezar Bolliac E6	Dumitru Vechi (drum)
Cimitirului H6	Dumitru Vechi (drum)
Ciprian (C) Porneșteu G7	Dumitru Vechi (drum)
Crespejului (intrare) E8	Dumitru Vechi (drum)
Copotelor (intrare) D8-E8	Dumitru Vechi (drum)
Cioica F5 (alee) A9	Dumitru Vechi (drum)
Cocorului (alee) G10	Dumitru Vechi (drum)
Coridoriu H7	Dumitru Vechi (drum)
Coșeritul K6	Dumitru Vechi (drum)
Coștei H4-H3	Dumitru Vechi (drum)
Constantin Brâncuși B10-B9	Dumitru Vechi (drum)
Constantin (C.)	Dumitru Vechi (drum)
Dobrogeanu (D.)	Dumitru Vechi (drum)
Gherăea G7	Dumitru Vechi (drum)
Constantin Roman Viu H6-H5	Dumitru Vechi (drum)
Conselorul (Dr.) 13	Dumitru Vechi (drum)
Crângeniul B10	Dumitru Vechi (drum)
Crângeniul G10	Dumitru Vechi (drum)
Crângeni G5	Dumitru Vechi (drum)
Crisan F5	Dumitru Vechi (drum)
Cu Vasă F5	Dumitru Vechi (drum)
Izvorului F8	Dumitru Vechi (drum)

## Indexul străzilor / Street Index

Stradă / Street	Locație / Location
Independeții (pară) D8	Dumitru Vechi (drum)
Independenței (pară) D8	Dumitru Vechi (drum)
Înălțării (alee) F8	Dumitru Vechi (drum)
Iasoniei (alee) E3	Dumitru Vechi (drum)
Îndepărătorul (bulevard)	Dumitru Vechi (drum)
<b>J</b> Jărgușul G6	Dumitru Vechi (drum)
Judecătorul (alee) A9	Dumitru Vechi (drum)
Justiției H6	Dumitru Vechi (drum)
K	Dumitru Vechi (drum)
L	Dumitru Vechi (drum)
M	Dumitru Vechi (drum)
N	Dumitru Vechi (drum)
O	Dumitru Vechi (drum)
P	Dumitru Vechi (drum)
Parcului G7-H7	Dumitru Vechi (drum)
Parcului O6	Dumitru Vechi (drum)
Parcului Cernei F8-F8	Dumitru Vechi (drum)
Panduriilor (alee) E2-E3	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei D5-E6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei (alee) H4	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei I6-G5	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei II G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei III G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei V G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei VII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei VIII G6-H6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei IX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei X G6-G7	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XI G7	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XIII G7	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXX G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIII G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXIV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXV G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVI G6	Dumitru Vechi (drum)
Pădurei XXVII G	

ZONA DRUM SIGMIR

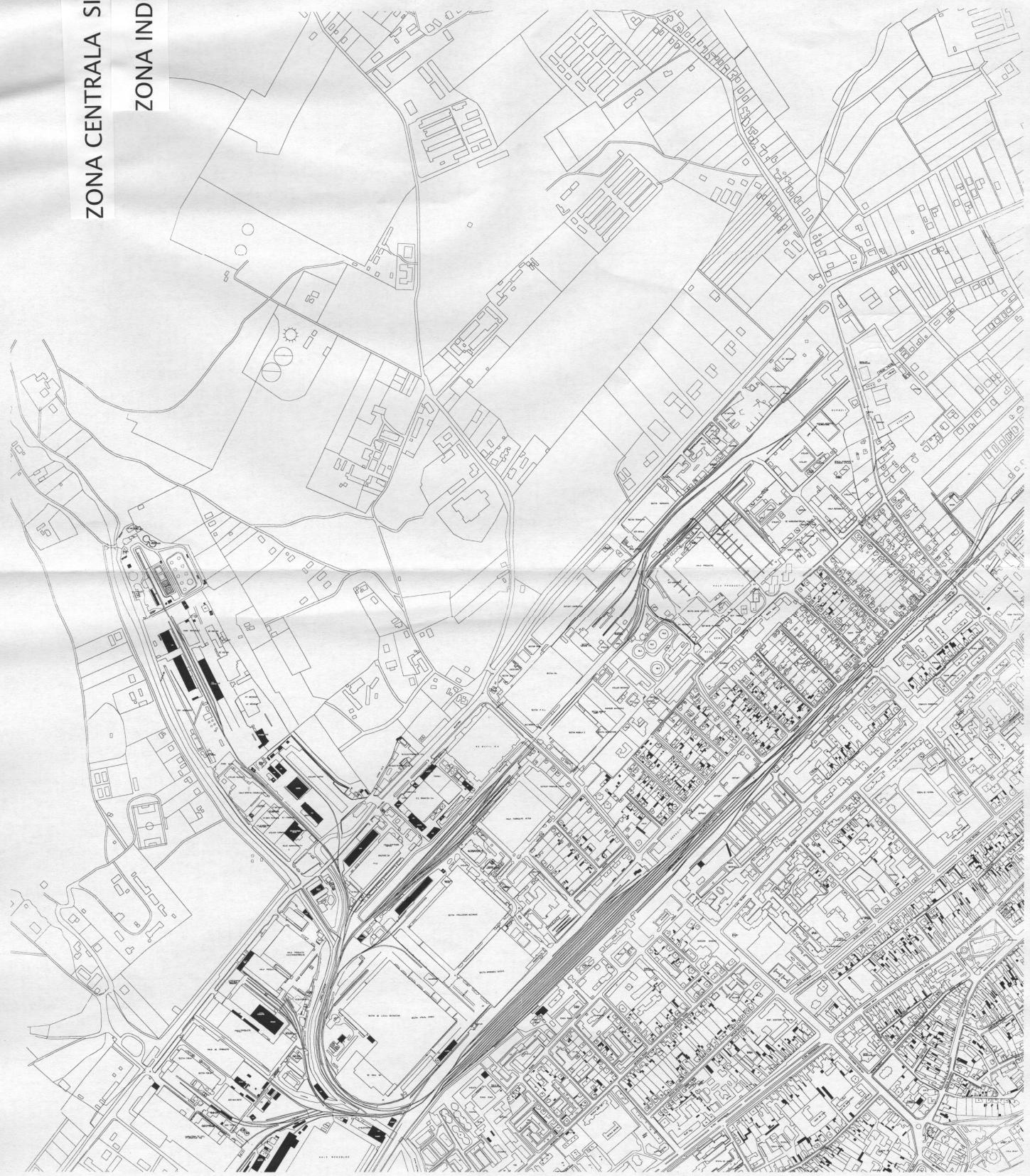
PLANS 6



ZONA CENTRALA SI DE VEST

ZONA INDUSTRIALA

PLANSA 7



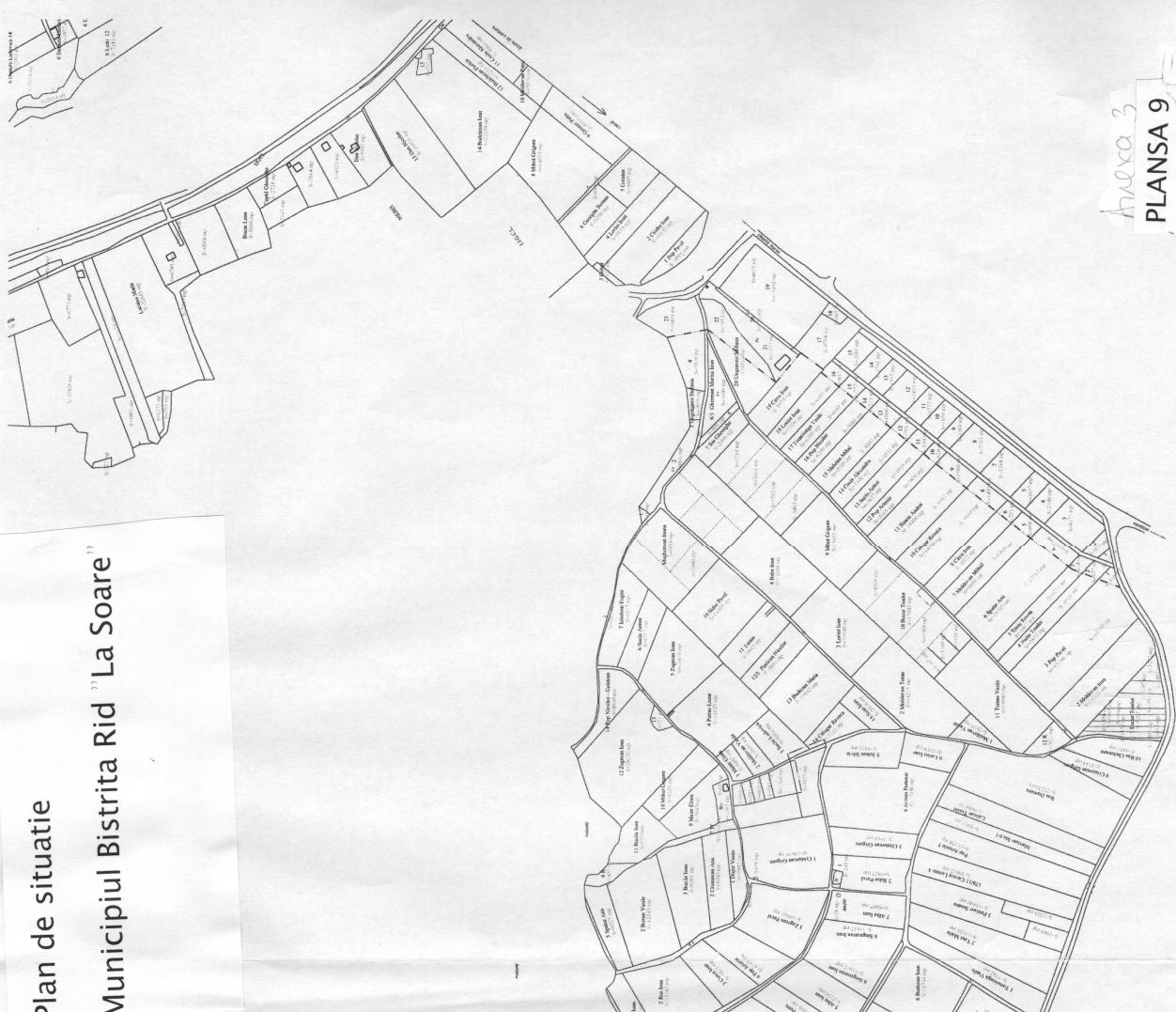
PLAN DE SITUATIE Municipiul Bistrita Rid<sup>m</sup> Ratu Cranimatului

PLANS A 8

one less 4  
8      145

Plan de situatie

Municipiul Bistrița Rid <sup>33</sup>) La Soare



PLANS 9  
Anexo 3

**INTRAVILAN  
ORAS BECLEAN**

**ZONA I**

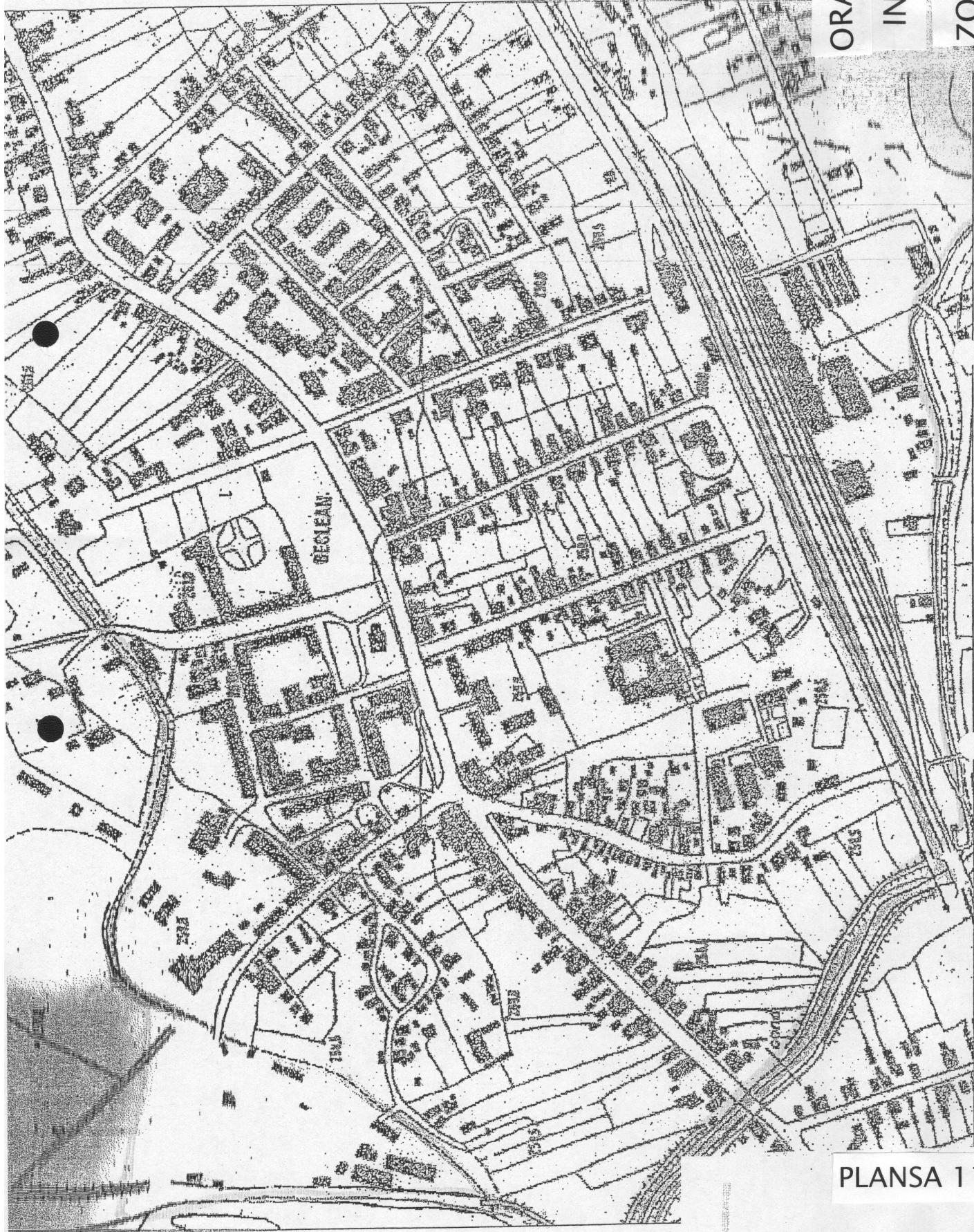
**ZONA II**



**PLANSA 10**

ORAS BECLEAN  
INTRAVILAN

ZONA I





ORAS BECLEAN

INTRAVILAN

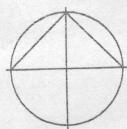
PLANSA 12

ZONA I



# PUG ORASUL NASAUD

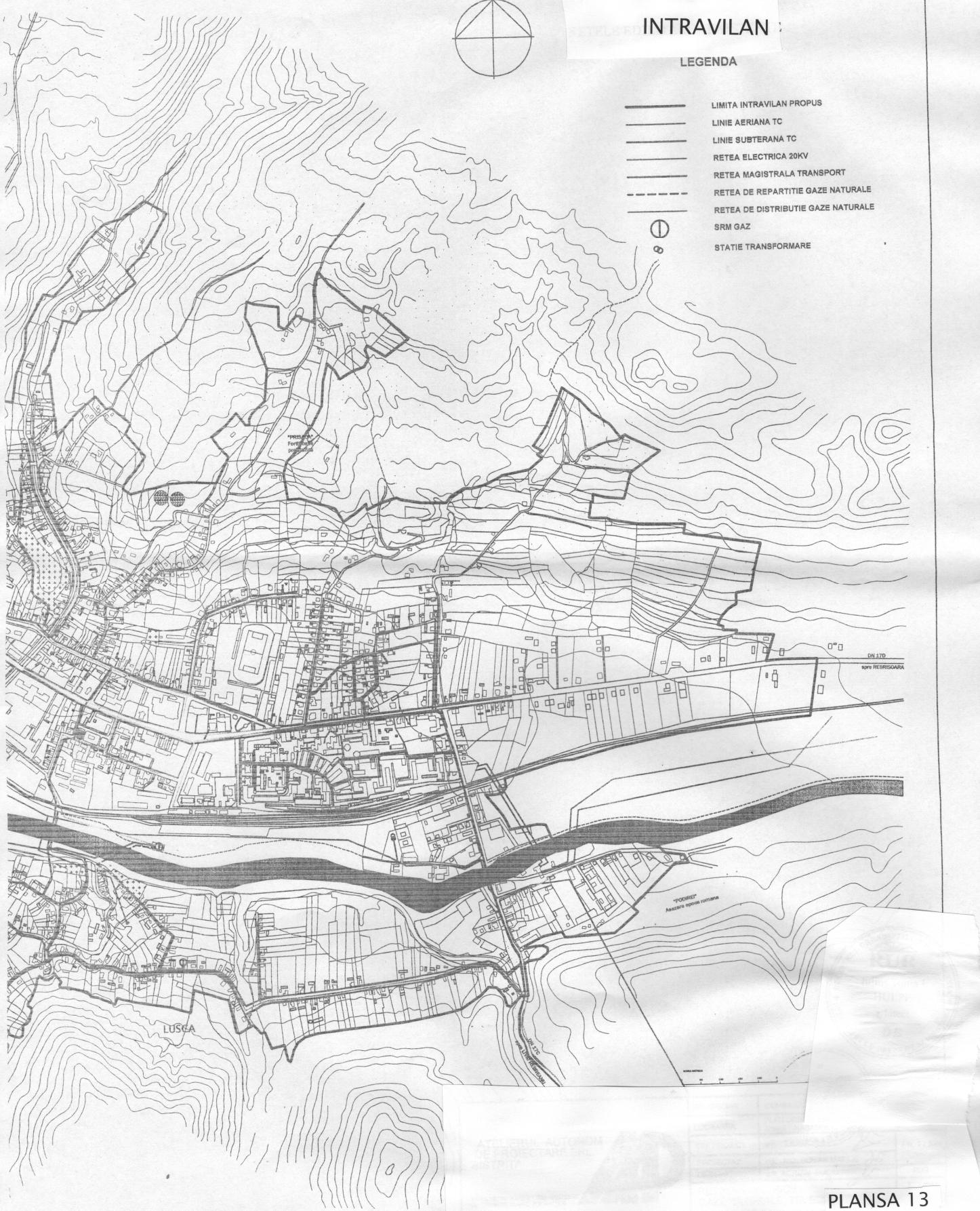
## LOCALITATEA NASAUD



### INTRAVILAN :

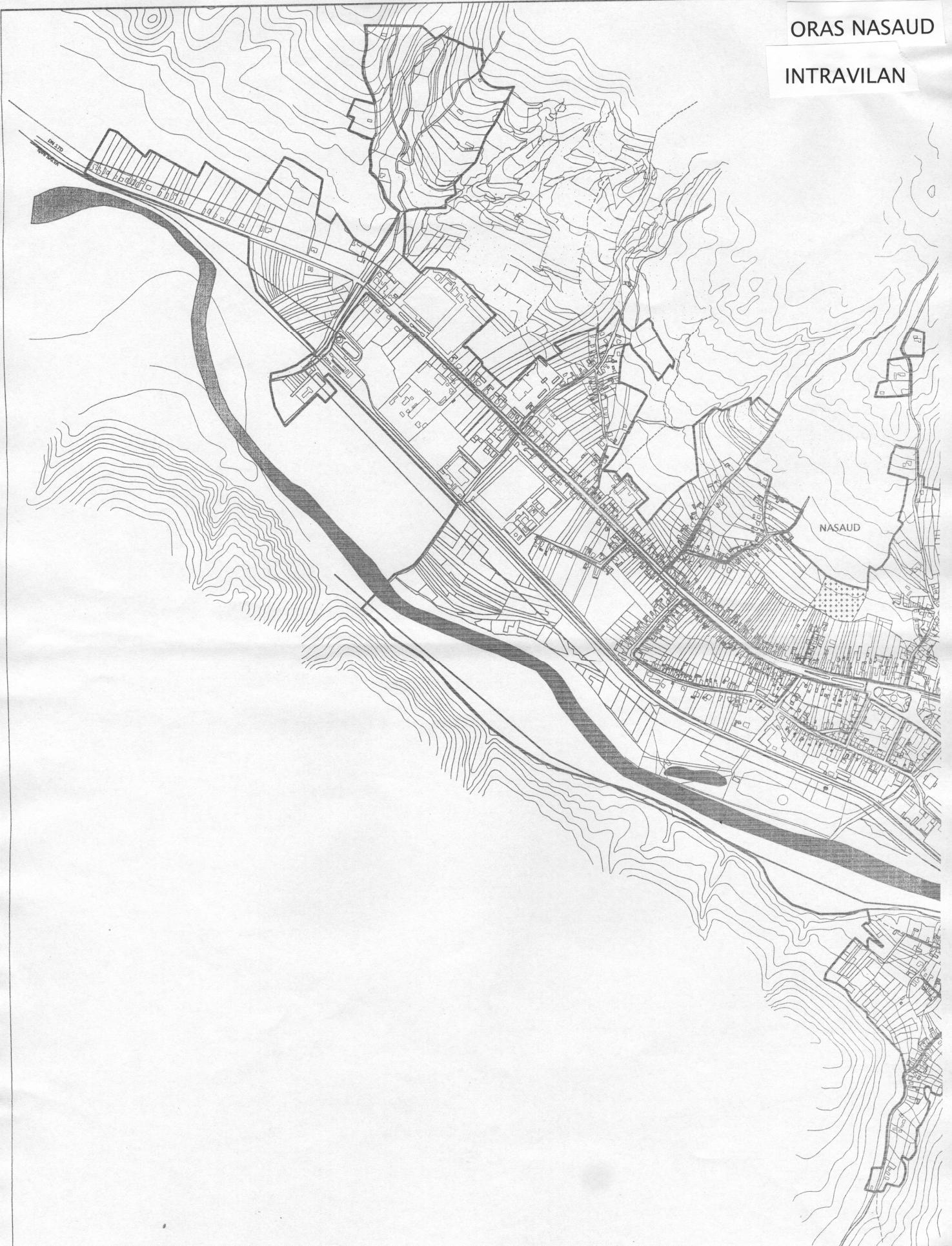
#### LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
- LINIE AERIANA TC
- LINIE SUBTERANA TC
- RETEA ELECTRICA 20KV
- RETEA MAGISTRALA TRANSPORT
- RETEA DE REPARTITIE GAZE NATURALE
- RETEA DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
- SRM GAZ
- STATIE TRANSFORMARE



ORAS NASAUD

INTRAVILAN



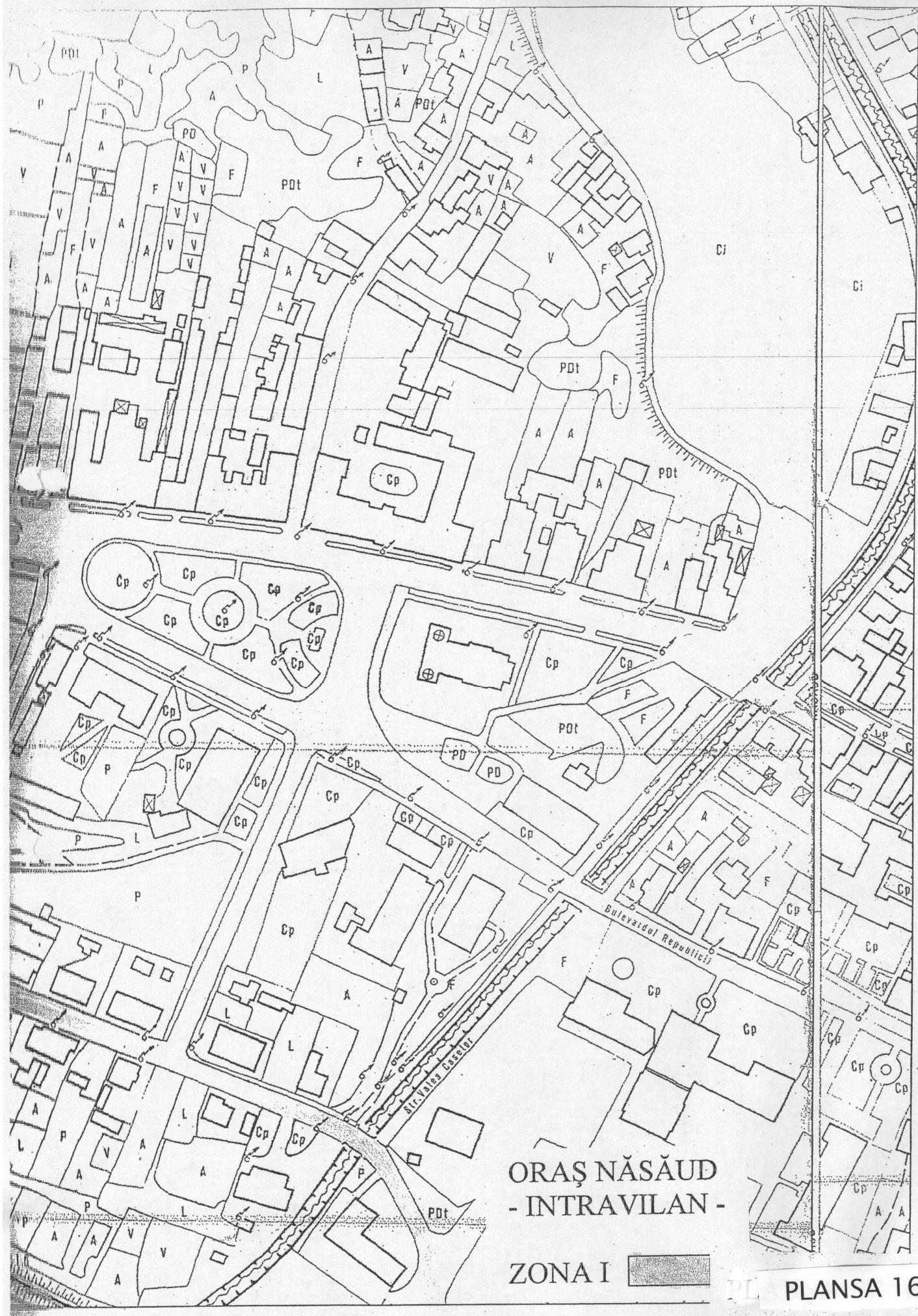
PLANSA 14

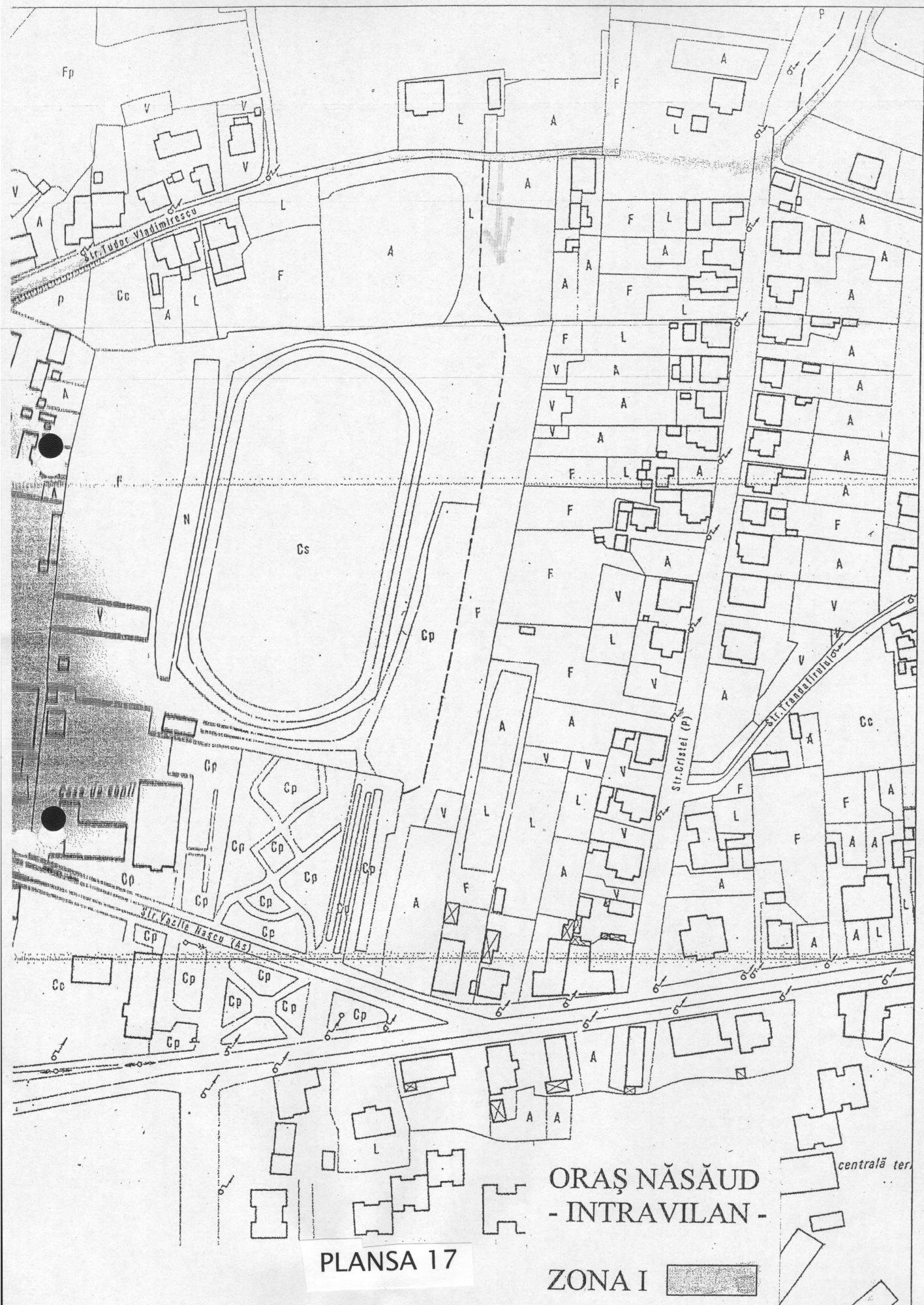


ORAS NASAUD  
INTRAVILAN

ZONA I

PLANSA 15





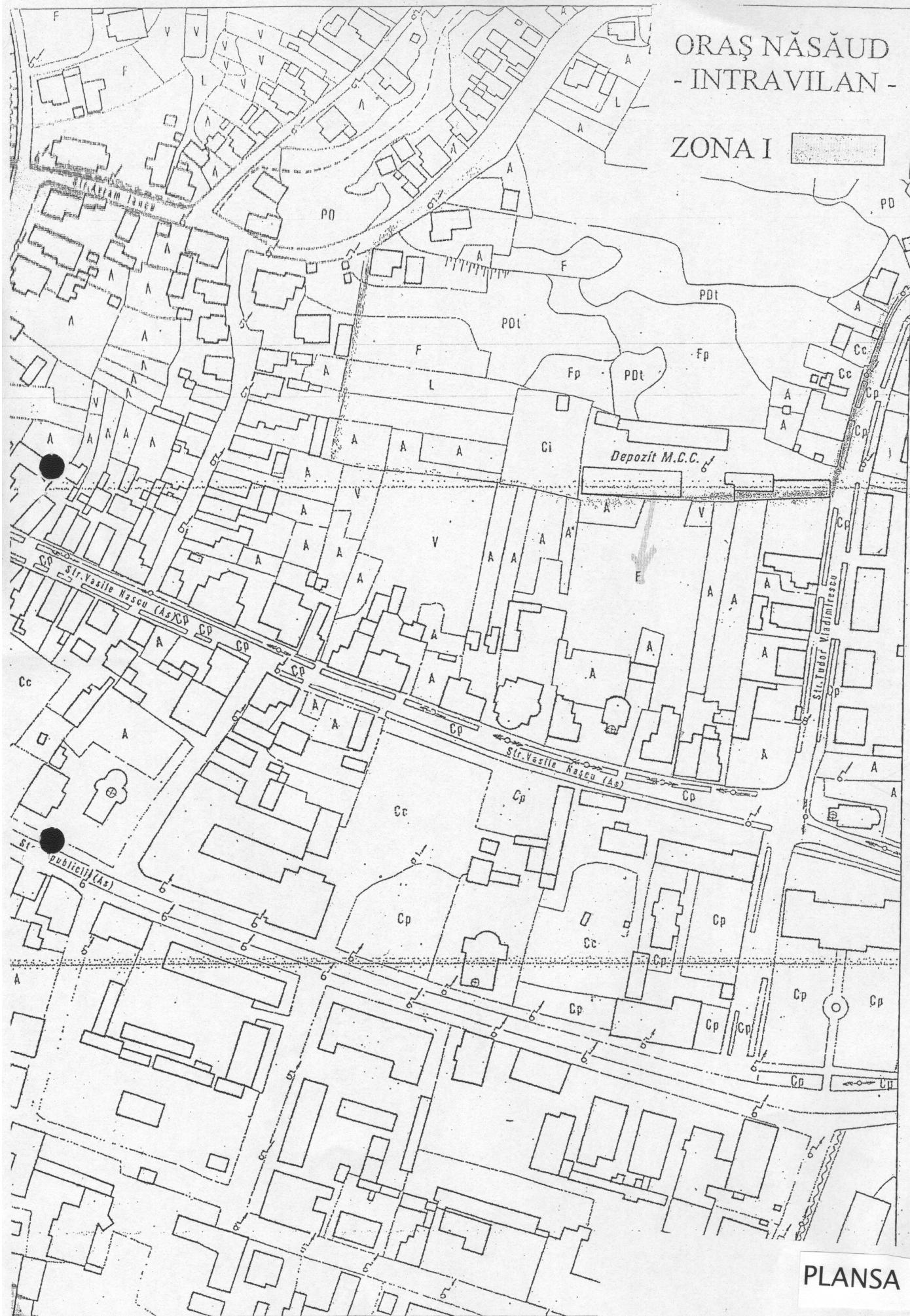
PLANSA 17

ZONA I

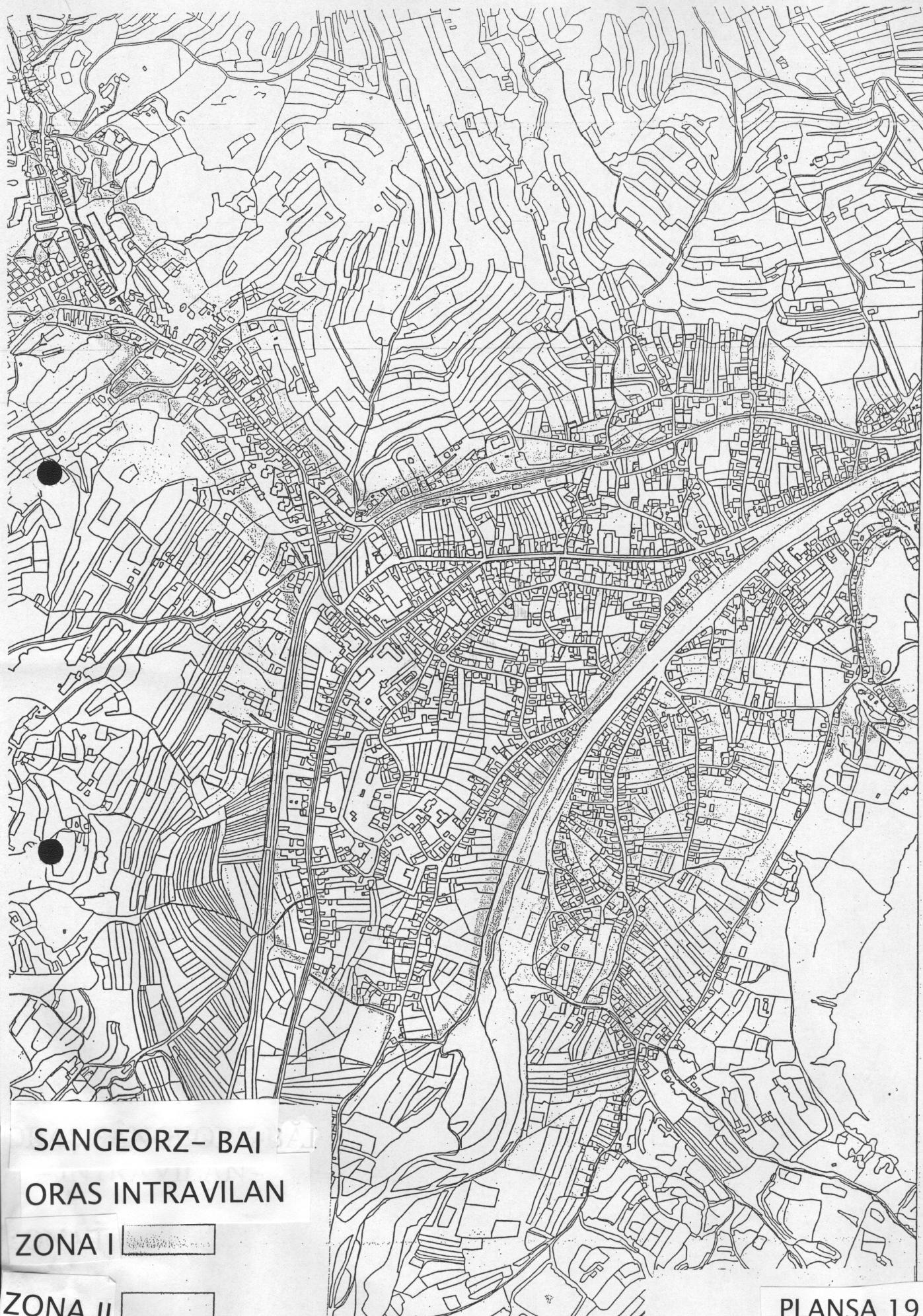
ORAŞ NĂSĂUD  
- INTRAVILAN -

# ORAŞ NĂSĂUD - INTRAVILAN -

ZONA I



PLANSA 18



SANGEORZ - BAI  
ORAS INTRAVILAN

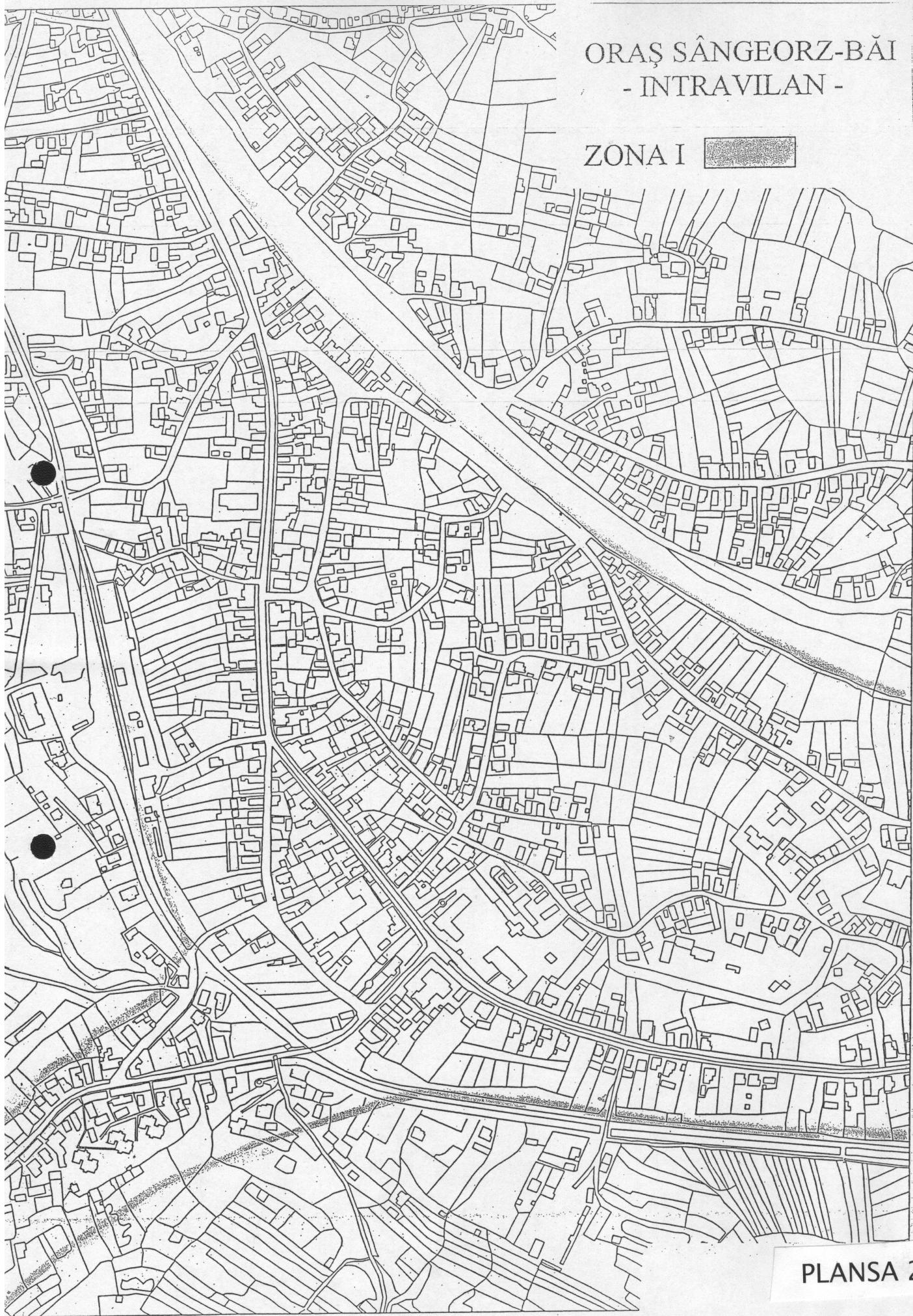
ZONA I

ZONA II

PLANSA 19

ORAŞ SÂNGEORZ-BĂI  
- INTRAVILAN -

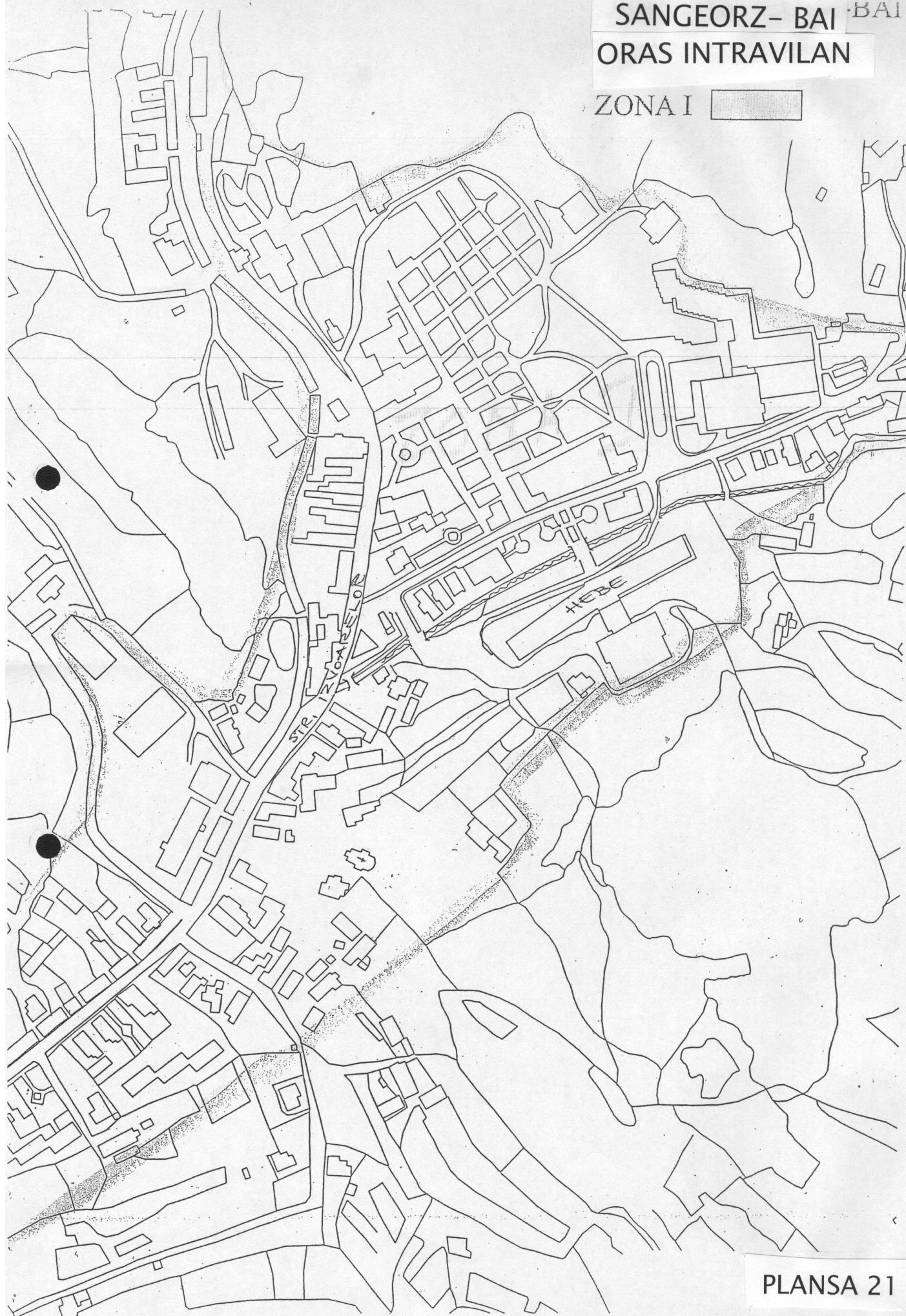
ZONA I

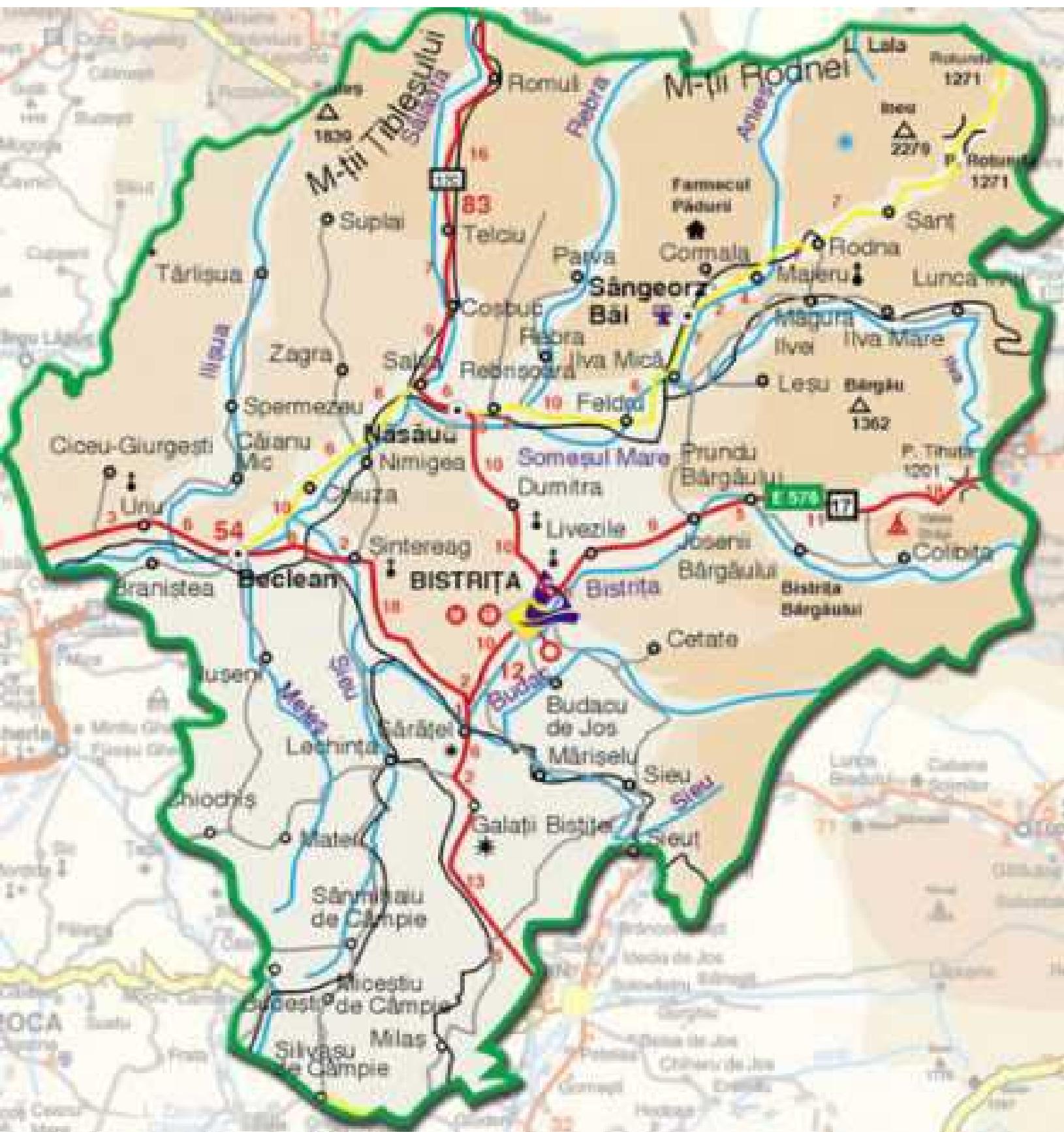


SANGEORZ- BAI  
ORAS INTRAVILAN

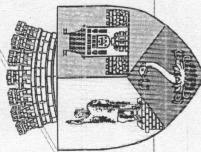
BAI

ZONA I





Unirea



# Hartă Municipiului Bistrița

Pădurea Capcăște - Cocoși

Pădurea Râpii

PLANS A 2