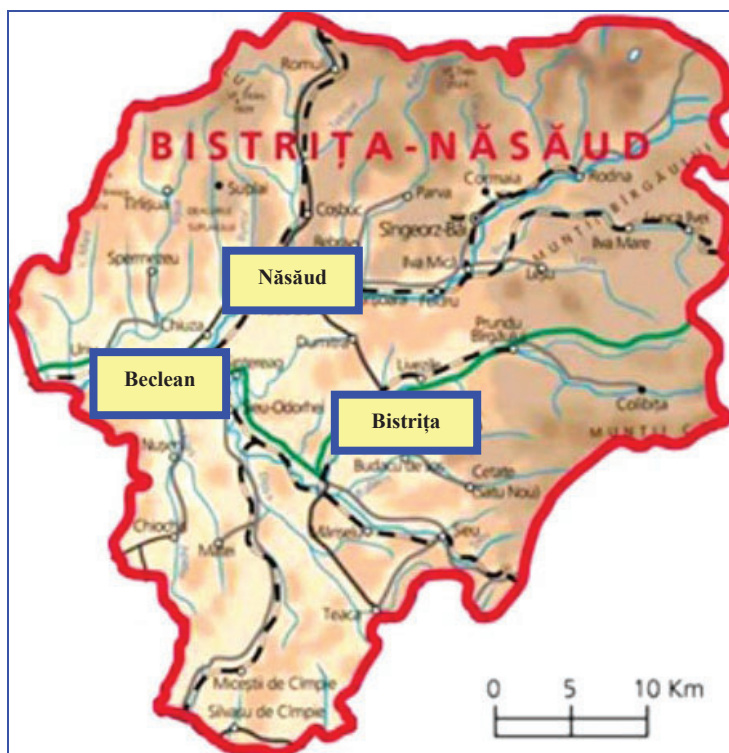


STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



***Beneficiar:* CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD**

***Valabilitate:* 01.01 – 31.12.2022**

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud din anul 2021 și este destinat utilizării în anul 2022 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. <i>Beneficiar</i>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD
2. <i>Executant</i>	NAPOCA BUSINESS SRL
3. <i>Obiectul studiului de piață</i>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Bistrița-Năsăud, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud
4. <i>Scopul studiului de piață</i>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud din anul 2021 și este destinat utilizării în perioada Iulie - Decembrie 2021 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud.
5. <i>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață</i>	<ul style="list-style-type: none">◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prețurile minime consemnate (în anul precedent), ofertele (valabile la data întocmirii studiului de piață) și estimările de valoare de piață (pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent), de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;◆ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;◆ studiul de piață a fost întocmit prin (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none">○ culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul precedent (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);○ culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;○ estimarea unor valori de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent;○ estimarea unor valori de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.
6. <i>Perioada de colectare date</i>	15.11-15.12.2021
7. <i>Data de referință a studiului de piață</i>	Valabil de la: 01.01.2022
8. <i>Rezultatele studiului de piață</i>	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente localităților din circumscripțiile Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud.

ing. Alexandru Gliga
Manager General
NAPOCA BUSINESS SRL
www.napocabusiness.ro



STUDIU DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

1. DATE GENERALE

- ◆ **Beneficiar:** Camera Notarilor Publici Bistrița-Năsăud;
- ◆ **Obiectul studiului de piață:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Bistrița-Năsăud, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud;
- ◆ **Scopul studiului de piață:** Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud din anul 2021 și este destinat utilizării în perioada Iulie - Decembrie 2021 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud;
- ◆ **Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață:**
 - potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;
 - sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime consemnate** (în anul precedent), **oferțele** (valabile la data întocmirii studiului de piață) și **estimările de valoare de piață**, de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;
 - **pieța imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;
 - **studiul de piață a fost întocmit prin** (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):
 - **culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare** consemnate în anul precedent (au fost eliminate din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară);
 - **culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;
 - **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent (pentru aceste zone s-a procedat la estimarea unor valori de piață prin extrapolarea și/sau interpolarea unor date de piață consemnate în zonele învecinate, adiacente);
 - **estimarea și sintetizarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost, inclusiv tehnici de extracție, alocare, ierarhizare, actualizare cu indici etc.;
- ◆ **Perioada de colectare date / Data de referință a studiului de piață:** 15.11-15.12.2021 / valabil de la: 01.01.2022;
- ◆ **Moneda studiului de piață:** rezultatele cuprinse în prezentul studiu de piață sunt exprimate în LEI;
- ◆ **Valabilitatea rezultatelor studiului de piață:** pentru anul 2022, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.

2. IPOTEZE DE LUCRU

- ◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);
- ◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;
- ◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

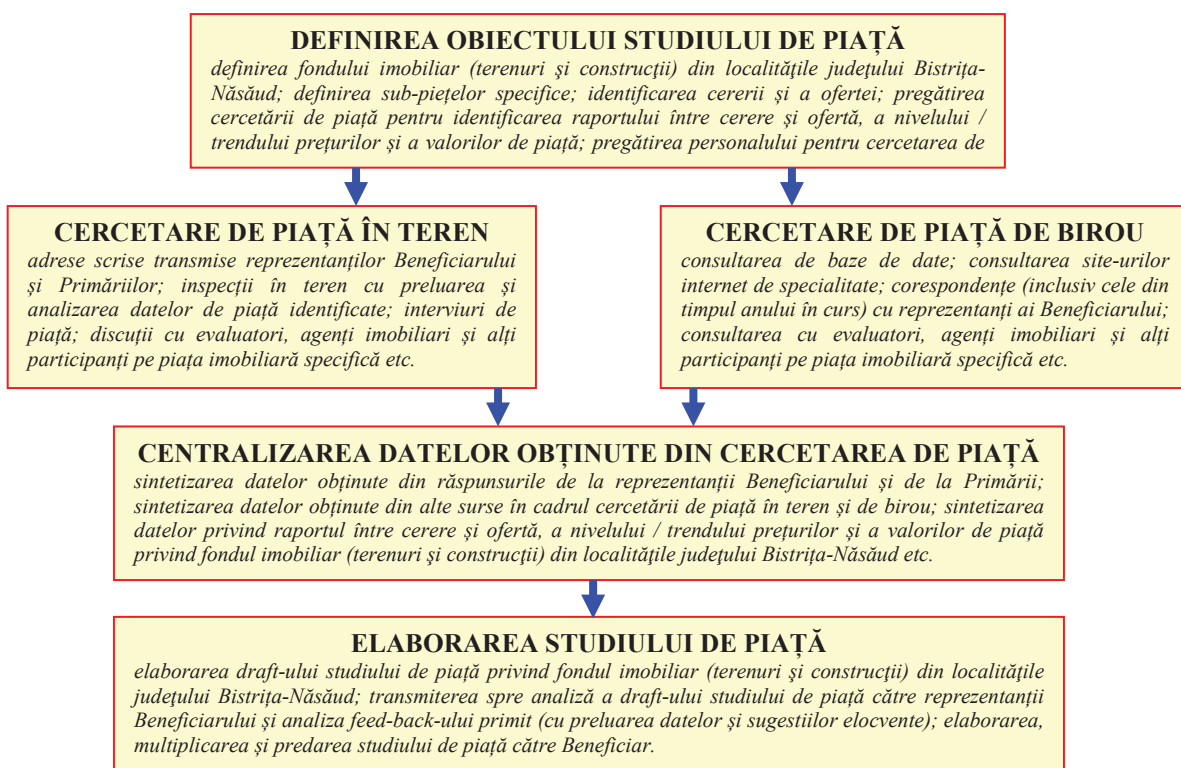
Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;

- ◆ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
- ◆ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- ◆ datele rezultate din evoluțiile recente ale pieței imobiliare specifice sunt cele care au stat la baza elaborării studiului de piață, a aplicării metodelor și tehnicilor de evaluare și la baza concilierii / selectării / alegerii rezultatelor;
- ◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;
- ◆ posesia acestui studiu de piață sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ

- ◆ Fluxul de elaborare a studiului de piață:



- ◆ Surse de informare:

- date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- date din adresele scrise primite în urma solicitării Executantului de la autorități locale (primării, consilii locale etc.);
- date din baza de date a Executantului;
- date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
- date din mass-media locale și naționale;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, revista VALOAREA / ANEVAR, publicații MATRIX ROM etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică și literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

4. CLASIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

- ◆ **Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:
 - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
 - păduri, livezi, vii (în exploatare);
 - terenuri intravilan (pentru construcții / ”curți-construcții” sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
 - case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.) aferente);
 - case de vacanță și cabane (cu teren aferent);
 - apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
 - spații comerciale;
 - spații pentru birouri și/sau administrative;
 - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
 - anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcuri, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.).
- ◆ **Notă:** proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se subscriu evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; luciu de apă, ferme piscicole etc.).

5. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață sunt plasate în intravilanul și extravilanul localităților județului Bistrița-Năsăud, în zone urbane (Bistrița, Beclean, Năsăud și Sângeorz-Băi), sub-urbane și adiacente (Unirea, Jelna, Budacu de Jos, Viișoara, Sigmir, Figa, Salva, Rebrîșoara etc.), rurale (comunele și satele județului Bistrița-Năsăud) și turistice (Colibița, Valea Bârgaielor, pasul Tihuța, Figa, rezervații naturale montane etc.).
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren extravilan.
- ◆ **Utilizarea terenului:**
 - utilizarea terenului este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale și industriale/logistice;
 - unele societăți comerciale, investitori privați sau instituții publice, care dețineau sau au achiziționat proprietăți imobiliare de tip teren extravilan, l-au introdus în intravilan și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități de tip parcuri industriale/comerciale/logistice (și, mai rar, construcții rezidențiale);
 - în ultimii 3-5 ani se constată un interes crescut pentru terenurile agricole (datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175 / 2020), prețurile acestora înregistrând creșteri semnificative în ultima perioadă de timp, mai ales pentru parcele mari compacte și/sau cele din proximitatea unor proiecte de infrastructură.
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:**
 - în zonele în speță, construcțiile sunt utilizate atât rezidențial, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții;
 - există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Bistrița și, mai rar, în alte zone urbane din jud. Bistrița-Năsăud, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, centre comerciale, săli de evenimente, birouri, hoteluri, blocuri de locuințe sau case (individuale sau înșiruite).
- ◆ **Raportul cerere/ofertă și tendințele pieței imobiliare 2021:**
 - în ultima perioadă de timp trendul pieței imobiliare a fost unul diferențiat, pe segmente de piață (sub-piețe);
 - pe piața terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, dar și datorită interesului crescut pentru activitatea agricolă – se constată un trend (accentuat) de creștere a prețurilor de ofertare/tranzacționare, trend care se va păstra probabil și în perioada următoare (chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175 / 2020);
 - pe piața terenurilor cu păduri trendul este de asemenea de creștere, dar diferențiat de la zonă la zonă și proprietate la proprietate, funcție de regimul silvic de exploatare specific;

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele rurale și chiar urbane, fără atractivitate din punct de vedere al investițiilor imobiliare, trendul a fost unul de palier, indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;
- pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele urbane, altele decât Bistrița și localitățile arondate / învecinate, trendul a fost unul de palier, indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;
- pe segmentul de piață reprezentat de terenuri intravilane din Bistrița (și localitățile arondate / învecinate) se constată un trend de palier (dar cu tendință de declin) indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;
- pe piața rezidențială din Bistrița (și localitățile învecinate) s-a constatat un trend de creștere (moderat), indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;
- trendul pieței (și a sub-piețelor) imobiliare din județul Bistrița-Năsăud este influențat de evoluțiile economice la nivel global, regional și național, dar și de deciziile guvernamentale (de exemplu: amânarea la plată a unor obligații fiscale și/sau credite bancare, Legea nr. 175 / 2020, restricții induse de efectele pandemiei de COVID 19 etc.), de condițiile de creditare (de exemplu: programele de tip ”noua casă”; perspectivele de înăsprire a condițiilor de creditare), proiectele de infrastructură, proiectele de parcuri industrial/logistice, investițiile unor mari companii transnaționale și proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidențiale.

◆ Concluzii:

- piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare;
- evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare au fost și vor fi influențate în continuare, în principal, de investițiile în curs sau anunțate, precum și de perspectiva elaborării unui PUG nou pentru Bistrița; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare (trend de palier (cu tendințe de declin) în zona Bistrița; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de palier pe segmentul industrial/logistic etc.);
- sumarul trendului sub-piețelor specifice din județul Bistrița-Năsăud este redat în tabelul de mai jos:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri 2020 – Iunie 2021
Terenuri extravilan	întreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Bistrița	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere ușoară
Terenuri intravilan, altele decât Bistrița și localitățile arondate / învecinate	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	palier
Terenuri cu case de locuit Bistrița	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere ușoară
Terenuri cu case de locuit, altele decât Bistrița	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	palier
Apartamente Bistrița	persoane recent stabilite în Bistrița (studenți, personal din firmele care și-au dezvoltat activitatea în Bistrița), localnici care intenționează să se mute în apartamente mai generoase și mai noi, investitori sau persoane atrase de	apartamente în blocuri vechi; apartamente în imobile noi sau în curs de construire (proiecte imobiliare aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	palier

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri 2020 – Iunie 2021
	nivelul superior al chiriilor (care achiziționează, ca și investiție, apartamente în vedere închirierii)		
Apartamente din alte localități decât Bistrița	cerere scăzută, reprezentată de localnici sau persoane care se relochează în astfel de proprietăți	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații de birouri Bistrița	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații de birouri pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele care și-au dezvoltat activitatea în Bistrița, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit clădiri de birouri în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații de birouri	palier
Spații de birouri, altele decât Bistrița	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații comerciale Bistrița	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele care și-au dezvoltat activitatea în Bistrița, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit spații comerciale în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații comerciale	palier
Spații comerciale, altele decât Bistrița	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații industrial/logistice Bistrița și împrejurimi	investitori care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip industrial/logistic (inclusiv show-room-uri) pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele de producție industrială, care și-au dezvoltat activitatea în Bistrița și împrejurimi	dezvoltatori sau firme care au construit spații industrial/logistice (inclusiv show-room-uri) în scop de exploatare proprie sau prin închiriere; dezvoltatori care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații industrial/logistice	palier
Spații industrial/logistice, altele decât Bistrița și împrejurimi	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

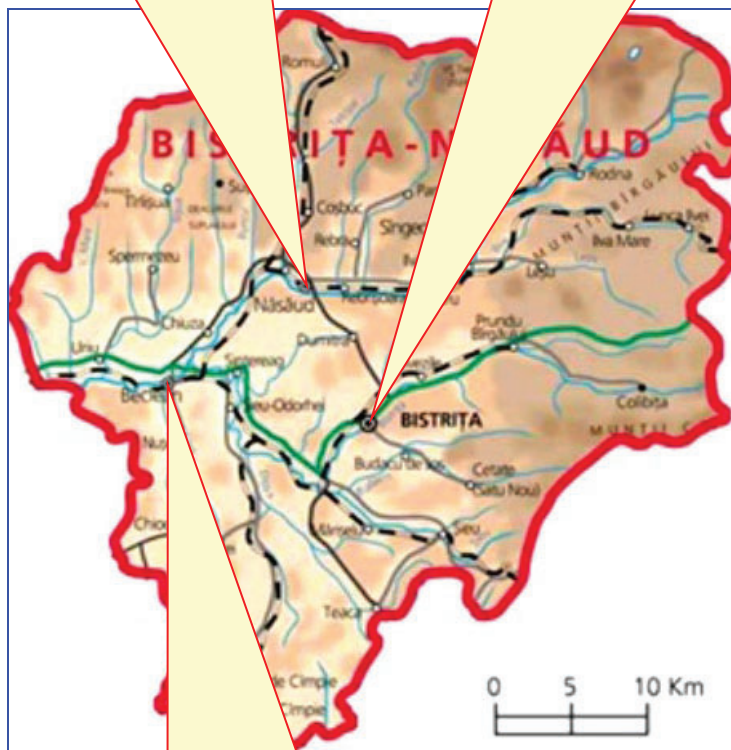
◆ Sinteza trend 2021 sub-piețe imobiliare:

Năsăud

- ◆ trend de palier pe piața terenurilor intravilane, a spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri;
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (10-12%) pe piața terenurilor extravilane.

Bistrița

- ◆ trend de creștere ușoară pe piața terenurilor intravilane și a spațiilor rezidențiale (case);
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri și a spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (10-12%) pe piața terenurilor extravilane.



BECLEAN

- ◆ trend de palier pe piața terenurilor intravilane, a spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri;
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (10-12%) pe piața terenurilor extravilane.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

6. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ

Rezultatele studiului de piață sunt prezentate în tabelele anexe, pe circumscripții judecătorești, localități, zone imobiliare și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ◆ valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;
- ◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ◆ alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor și tehnicilor utilizate în realizarea studiului de piață și de condițiile pieței imobiliare din anul 2020 și de perspectivă pe termen scurt;
- ◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice;
- ◆ nu este adecvat ca valorile prezentate în studiul de piață să fie utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții.

7. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul studiu de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, dar și o prezentare valorică – a pragului minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare – a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Bistrița, Beclean și Năsăud.

Rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general).

Studiul de piață tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiul de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori estimate (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.).

8. ANEXE

- ◆ *Anexa nr.1:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Bistrița**;
- ◆ *Anexa nr.2:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Beclean**;
- ◆ *Anexa nr.3:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Năsăud**.

Notă: acest Studiu de Piață (inclusiv anexele) a fost întocmit / elaborat în numărul de exemplare solicitat de Camera Notarilor Publici și 1 exemplar pentru arhiva Executantului.

GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE

1. Generalități

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
 - suprafața terenului (St);
 - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
 - suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - coeficient de transformare: $Scd = Su \times 1,4$; $Su = Scd / 1,4$ (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Scd și Su);
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
 - metru pătrat – în cazul terenurilor;
 - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
 - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Scd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant, pe baza datelor furnizate de către Beneficiar) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc. (zonele de dezvoltare imobiliară nu sunt similare zonelor de impozitare, stabilite de autoritățile locale).

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- ◆ Apartamente:
 - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su):
 - apartamente cu suprafața utilă până la 40 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă cuprinsă în intervalul 40-70 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă de peste 70 mp;
 - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ „Teren intravilan” (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
 - tipul terenului – intravilan (inclusiv ”curți-construcții extravilan”, cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcție – casă (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) pentru:
 - casă (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță) cu structură din lemn, chirpici, văioagă etc.;
 - casă (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță) cu structură din piatră, cărămidă, bca, beton etc.;
 - tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
 - valorile se referă la construcții – case „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ Alte construcții (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) funcție de tipul construcției, astfel:
 - construcții – spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
 - construcții – spații comerciale;
 - construcții – spații industriale/agro-industriale/logistice (structură metalică), inclusiv garaje individuale sau comune (situat la subsol, demisol sau supraterane);

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- construcții – spații industriale/agro-industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.) , inclusiv garaje individuale sau comune (situat la subsol, demisol sau supraterane);
- construcții – anexe (lemn, tablă etc.): șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.;
- construcții – anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.): șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.;
- construcții – amenajări: platforme, alei, drumuri, parcări exterioare, luciu de apă, terasări etc.
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile”: finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de suprafață și categoria acestora:
 - teren extravilan ”pentru partea de suprafață până la 1.500 mp” (orice tip/categorie; situat în general în zona de influență a centrelor urbane);
 - teren extravilan ”pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp”:
 - teren extravilan „agricol” (arabil/productiv etc.);
 - teren extravilan „neagricol” (pășune, fânează etc.);
 - teren extravilan „pădure”;
 - teren extravilan „livadă, vie” (în producție).
 - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ **Note:**
 - valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 15 mp (inclusiv);
 - apartamentele și alte tipuri de construcții (spre exemplu „apartament în casă”, „apartament de tip spațiu comercial în construcție mixtă” etc.) care au cotă parte de teren în proprietate mai mare de 15 mp vor fi tratate ca și proprietăți de tip „teren (pentru suprafața de teren în proprietate ce depășește 15 mp – cu valoarea aferentă locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) + construcție (de tipul specificat în actele aferente dreptului de proprietate)”;
 - pentru proprietățile imobiliare de tip „apartament în casă” se preiau valorile specifice de la rubrica ”apartament”, pentru zona și suprafața specifice, la care se poate aplica o reducere cu 10% a valorii;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „apartament” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență, conform locației, după cum urmează:
 - la apartament cu 1 cameră (incl. garsonieră) se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 30 mp;
 - la apartament cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 55 mp;
 - la apartament cu 4 camere sau mai multe, se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 80 mp;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „casă” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență după cum urmează:
 - la casă cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 50 mp;
 - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 80 mp;
 - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 120 mp;
 - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 150 mp;
 - pentru construcțiile edificate din materiale diferite (de exemplu: cărămidă și văioagă), valorile se vor selecta separat, pentru fiecare tip de material, pentru suprafața desfășurată edificată din materialul respectiv; în cazul în care nu se pot decela / nu se cunosc suprafețele edificate din materiale diferite, la suprafața desfășurată se va aplica media valorilor unitare aferente fiecărui tip de material;
 - pentru elementele / părțile de construcție, cu destinație rezidențială, dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 20% pentru demisol și cu minus 15% pentru mansardă (această ajustare este relevantă de comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- ca situații de excepție, pentru toate tipurile de construcții, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu:
 - minus 10%: pentru construcțiile edificate în perioada 1990-2000, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
 - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”semifinisat” / ”gri” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”roșu” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.
- pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și nivele valorice (unitare) mai reduse, pentru suprafața de teren cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp, 1.500-5.000 mp, respectiv pentru suprafața de teren de peste 5.000 mp;
- având în vedere comportamentul mediu de piață din Bistrița, care relevă / indică faptul că parcelele de teren libere (fără construcții) cu suprafețe care sunt pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare, pentru proprietățile imobiliare de tip „teren liber (fără construcții) intravilan”, din Bistrița, pentru orice suprafețe de teren, se preiau aceleași valori ca la „teren intravilan” pentru suprafețe de teren de până la 500 mp;
- ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la municipiul Bistrița și la localitățile limitrofe acestuia, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana (*) în speță);
- pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan”, dispuse în zone turistice (situație atestată în documentele aferente dreptului de proprietate), altele decât cele indicate în tabelele valorice, valoarea specifică (locației / zonei imobiliare) se multiplică / se înmulțește cu coeficientul 2,0 (situație constatată în zonele delimitate de autoritățile locale ca fiind ”turistice”, ”de interes turistic” etc.);
- valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: teren cu destinația drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana ”...până la 500 mp”, aferent locației);
- la transferul unui drept de proprietate se aplică o singură excepție (excepțiile nu se cumulează).

3. Modul de utilizare a tabelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD – Plan de Amplasament și Delimitare și indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe;
- se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății imobiliare în speță;
- ◆ calculul valorii aferente proprietății în speță se face după principiul:

$$\underline{\text{valoarea proprietății (V) = valoarea terenului (Vt) + valoarea construcției (Vc)}}$$

Obs.:

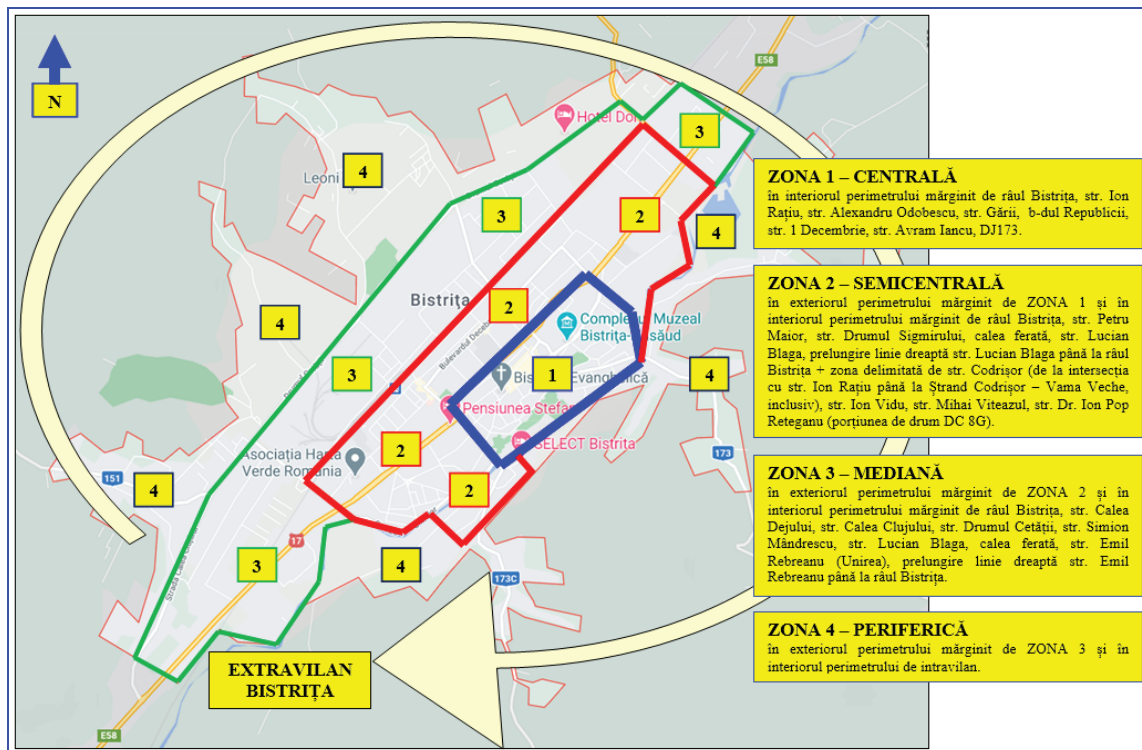
- se ia în considerare valoarea terenului pentru întreaga suprafață aferentă proprietății imobiliare în speță (din suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!);
- calculul valoric se operează separat pentru fiecare corp de proprietate (conform extras de CF și fișa corpului de proprietate).

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

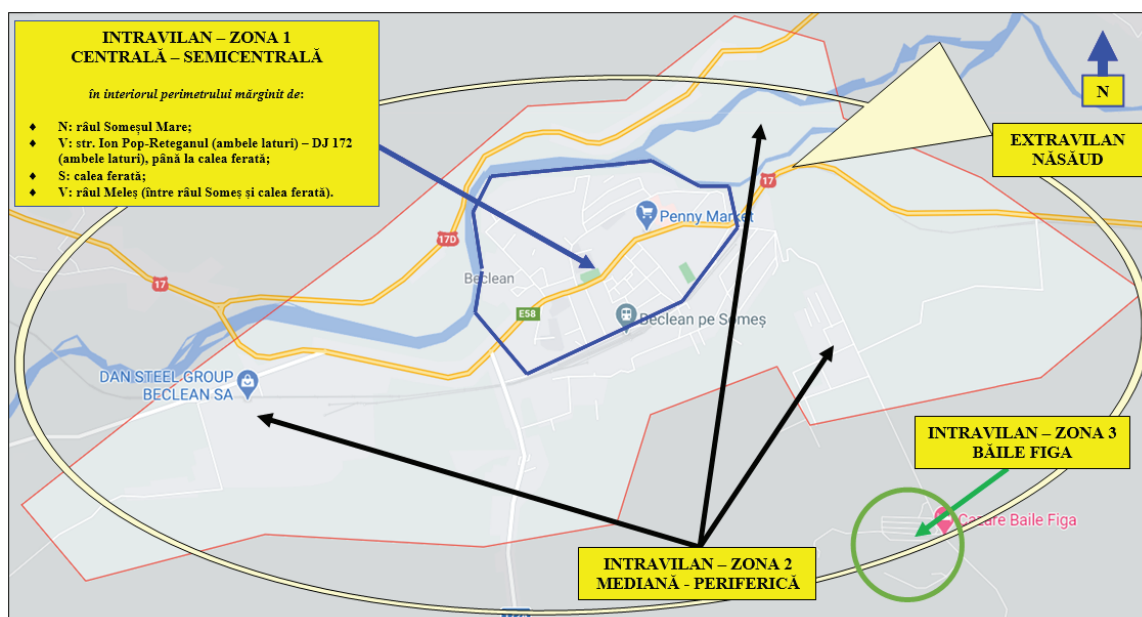
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN BISTRIȚA



ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN NĂSĂUD



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

CONTACT

Pentru orice întrebări suplimentare și nelămuriri privind studiul de piață vă stăm la dispoziție:

ing. Alexandru Gliga: 0730.011.935

Vă mulțumim!

NAPOCA BUSINESS SRL

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate



CONTACT:

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
tel. mobil: +40.730.011.935; +40.799.800.042
napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro
www.napocabusiness.ro

INDEX STRĂZI BISTRIȚA

Note:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ și funcție de poziționarea acesteia din cadrul indexului de
2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzile nou înființate, cele care se vor înființa sau pentru cele care nu sunt cuprinse în index, încadrarea în zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)
1	str.	1 Decembrie - latura spre Zona 1	1	239	str.	Livezi (Livezi)	4
2	str.	1 Decembrie - latura spre Zona 2	2	240	str.	Liviu Rebreanu	1
3	str.	1 Mai	2	241	str.	Locotenent Călin	2
4	str.	Abatorului	3	242	str.	Luca Onul	3
5	str.	Adrian Pintea	3	243	alee	Luca Onul	4
6	str.	Aerodromului	Unirea	244	str.	Lucian Blaga - latura spre Zona 2, de la intersecția cu Calea Moldovei până la calea ferată	2
7	str.	Agricultorilor	Sărata	245	str.	Lucian Blaga - latura spre Zona 3, de la intersecția cu Calea Moldovei până la calea ferată	3
8	str.	Agrișului	Unirea	246	str.	Lucian Blaga - latura spre Zona 3, de la calea ferată la intersecția cu str. Simion Mândrescu	3
9	str.	Agronomului	Unirea	247	str.	Lucian Blaga - latura spre Zona 4, de la calea ferată la intersecția cu str. Simion Mândrescu	4
10	str.	Alba Iulia	2	248	str.	Lucian Valea	4
11	str.	Albert Berger	1	249	str.	Luncii	3
12	alee	Alexandru Misiuga	1	250	str.	Lungă	Vișoara
13	str.	Alexandru Mureșanu	3	251	str.	Lupeni	1
14	str.	Alexandru Odobescu - latura spre Zona 1	1	252	alee	Măceșului	4
15	str.	Alexandru Odobescu - latura spre Zona 2	2	253	str.	Măscuți	4
16	str.	Alexandru Rosu	1	254	str.	Magnoliei	4
17	str.	Alexandru Valda Voievod	3	255	str.	Mălinului	4
18	str.	Alexandru Vlahuță	1	256	str.	Malului	3
19	str.	Alfred Dahinten	Unirea	257	str.	Mărăsești	2
20	str.	Alunis	Sigmir	258	str.	Mărăști	2
21	str.	Alunului	Ghinda	259	alee	Margaretelor	2
22	str.	Amurgului	4	260	str.	Mariana Drăgescu	Unirea
23	str.	Ana Aslan	3	261	str.	Marina Stirbey	Unirea
24	str.	Andrei Mureșanu	2	262	str.	Matei Corvin	4
25	str.	Anemonei	4	263	str.	Matei Eminescu	3
26	str.	Apicultorilor	3	264	str.	Memorandumului	3
27	str.	Apusului	4	265	alee	Mercur	4
28	str.	Arcașului	3	266	alee	Merilor	1
29	str.	Arenei	Unirea	267	str.	Mesteacănului	2
30	str.	Arinilor	Unirea	268	str.	Mesterului	4
31	str.	Armoniei	3	269	p-ța	Mică	1
32	str.	Artarilor	2	270	alee	Mierlei	4
33	str.	Asfințitului	Unirea	271	str.	Mihai Eminescu - de la intersecția cu str. Gheorghe Șincai până la intersecția cu b-dul Republicii	1
34	str.	Astrelor	4	272	str.	Mihai Eminescu - de la intersecția cu b-dul Republicii în Zona 2	2
35	str.	Aurel Borgovan	3	273	str.	Mihai Viteazul	2
36	str.	Aurel Vlaicu	Unirea	274	str.	Mihai Waroga	3
37	str.	Aviației	Unirea	275	alee	Mihail Koșâniceanu	1
38	str.	Aviator Mihai Berbecariu	3	276	str.	Mioriței	2
39	str.	Avram Iancu - latura spre Zona 1	1	277	str.	Miron Cristea	2
40	str.	Avram Iancu - latura spre Zona 2	2	278	str.	Moldovei	3
41	str.	Axente Sever	2	279	p-ța	Morii	1
42	str.	Azurului	Unirea	280	str.	Mosilor	3
43	str.	Baba Novac	1	281	str.	Maresal Leonida Pop	Unirea
44	str.	Baholt	Vișoara	282	intr.	Muncelului	2
45	str.	Barbu Lăutaru	1	283	alee	Murelor	4
46	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	1	284	str.	Muscatei	4
47	str.	Bărgăului	2	285	str.	Muzicii	3
48	str.	Basmului	1	286	str.	Narciselor	3
49	str.	Bastionului	3	287	str.	Nășăudului	2
50	str.	Bela Bartok	3	288	alee	Neptun	4
51	str.	Bisericii	Unirea	289	str.	Nicolae Bălcescu	2
52	str.	Bistricioarei	1	290	str.	Nicolae Bretan	3
53	str.	Bistriței	Unirea	291	str.	Nicolae Drăgan	3
54	dr.	Bobeica	4	292	str.	Nicolae Titulescu	1
55	str.	Boșdan Vodă	4	293	str.	Nouă	Vișoara
56	str.	Brădetului	Vișoara	294	alee	Nucului	4
57	str.	Brăduțului	3	295	str.	Octavian Goșu	2
58	alee	Brândușei	2	296	str.	Olizului	3
59	intr.	Bucur	4	297	str.	Orhideei	4
60	alee	Bucurului	4	298	str.	Orion	4
61	str.	Burgului	3	299	alee	Orizontului	4
62	str.	Busuioacului	4	300	str.	Ostasului	2
63	str.	Calei	Sigmir	301	str.	Păcii	2
64	intr.	Căisului	4	302	alee	Pădurii	4
65	str.	Calea Clujului - latura spre Zona 3	3	303	str.	Pajistei	4
66	str.	Calea Clujului - latura spre Zona 4	4	304	str.	Pălinului	Ghinda
67	str.	Calea Dejului - intravilan Bistrița	3	305	str.	Panaite Cerna	2
68	str.	Calea Dejului - Vișoara	Vișoara	306	alee	Pandurilor	1
69	str.	Calea Moldovei (până la intersecția cu str. Lucian Blaga)	2	307	alee	Panseluței	4

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)
70	str.	Calea Moldovei (de la intersecția cu str. Lucian Blaga până la intersecția cu str. Emil Rebreanu)	3	308	alee	Părăiașului	1
71	str.	Călimani	2	309	intr.	Părcătabului	1
72	str.	Cameliei	4	310	str.	Parc Industrial	Vișoara
73	str.	Câmpului	4	311	str.	Parcului	1
74	str.	Cantonului	3	312	str.	Pasajului	Unirea
75	str.	Căprioarei	Unirea	313	str.	Pepinierei	Sărata
76	str.	Caraiman	3	314	str.	Pescarilor	2
77	str.	Carpați	2	315	str.	Petre Ispirescu - de la intersecția cu b-dul Gl. Grigore Bălan până la intersecția cu str. 1 Decembrie	1
78	str.	Cărpiniș	Ghinda	316	str.	Petre Ispirescu - de la intersecția cu str. 1 Decembrie până la intersecția cu str. Andrei Mureșanu	2
79	str.	Cascadei	3	317	str.	Petru Maior - până la Podul Berăriei	2
80	intr.	Castanului	2	318	str.	Petru Maior - latura spre Zona 2, de la Podul Berăriei până la intersecția cu str. Libertății	2
81	str.	Castelanului	3	319	str.	Petru Maior - latura spre Zona 3, de la Podul Berăriei până la intersecția cu str. Libertății	3
82	str.	Cătinei	Unirea	320	p-ta.	Petru Răș	2
83	p-ta.	Centrală	1	321	str.	Pietrosul	2
84	str.	Cerbului	2	322	intr.	Piniului	2
85	dr.	Cețâții - latura spre Zona 3	3	323	alee	Plătesgului	1
86	dr.	Cețâții - latura spre Zona 4	4	324	str.	Platanilor	Unirea
87	str.	Cezar Bolliac	3	325	alee	Plopiilor	2
88	str.	Cicoarei	Vișoara	326	str.	Podgoriei	4
89	str.	Cimitirului	1	327	str.	Podirei	4
90	str.	Ciprian Porumbescu	1	328	str.	Polenii	3
91	intr.	Ciresului	2	329	str.	Polygonului	4
92	alee	Clopotelilor	2	330	str.	Pomilor	Unirea
93	str.	Closca	3	331	str.	Primăverii	4
94	str.	Coacăzilor	4	332	str.	Prisăcii	3
95	str.	Cocorului	4	333	alee	Privighetorilor	2
96	str.	Codrișor	4	334	str.	Profesor David Gălățean	4
97	str.	Codrișor - de la intersecția cu str. Ion Rațiu până la Strand Codrișor - Vama Veche, inclusiv	2	335	str.	Profesor Georg Fischer	4
98	str.	Codrului	4	336			
99	str.	Colibitei	2	337	str.	Profesor Horvath Pal	4
100	str.	Colinei	4	338	str.	Profesor Livius Gubesch	4
101	str.	Compozitorilor	3	339	str.	Profesor Mircea Căluseriu	4
102	str.	Conrad Hass	Unirea	340	str.	Profesor Oscar Skrabel	4
103	str.	Constantin Brăiloiu	3	341	intr.	Profesor Vasile Haja	4
104	str.	Constantin Brâncoveanu	4	342	str.	Prundului	3
105	str.	Constantin Dobrogeanu Gherea	1	343	str.	Raal	4
106	str.	Constantin Pavel	4	344	str.	Răchitei	Ghinda
107	str.	Constantin Roman Vivu	1	345	alee	Răsăritului	4
108	str.	Copală	4	346	str.	Răului	4
109	str.	Corneliu Botos	3	347	str.	Remus Cristian Bucur	3
110	str.	Cpt. Oniță Pompei	Unirea	348	bd.	Republicii - latura spre Zona 1	1
111	str.	Crainimățului	3	349	bd.	Republicii - latura spre Zona 2	2
112	str.	Crângului	4	350	str.	Rodnei	3
113	str.	Crinilor	2	351	str.	Română	3
114	str.	Crișan	3	352	str.	Română	2
115	str.	Crișanțemei	4	353	str.	Rosicorei	Unirea
116	str.	Cuza Vodă - până la calea ferată	2	354	alee	Rotundă	Sigmir
117	str.	Cuza Vodă - dincolo de calea ferată	3	355	str.	Salcâmilor	4
118	str.	Dâmbului	4	356	alee	Sălciilor	2
119	str.	Darius Pop	3	357	str.	Samuil Micu	2
120	str.	Dealul Viilor	Vișoara	358	alee	Saturn	4
121	bd.	Decebal	2	359	str.	Scolii	Unirea
122	str.	Dimitrie Cantemir	3	360	str.	Scurtă	2
123	str.	Dinu Lipatti	3	361	str.	Serelor	3
124	str.	Dogariilor	1	362	str.	Sergiu Celbidache	3
125	str.	Dornei	1	363	str.	Serii	Unirea
126	str.	Dr. Corneliu Mureșanu	2	364	str.	Sesului	3
127	str.	Dr. Ion Rațiu - latura spre Zona 1	1	365	str.	Sg. Mj. Octavian Popa	2
128	str.	Dr. Ion Rațiu - latura spre Zona 2	2	366	alee	Sieului	2
129	str.	Dr. Ion Rațiu - peste râul Bistrița	2	367	str.	Sigmirului - latura spre Zona 2, de la intersecția cu str. Libertății până la calea ferată	2
130	str.	Dr. Victor Babeș	2	368	str.	Sigmirului - latura spre Zona 3, de la intersecția cu str. Libertății până la calea ferată	3
131	str.	Dr. Victor Moldovan	4	369	str.	Sigmirului - de la calea ferată la intersecția cu Calea Clulului	3
132	str.	Dragoș Vodă	2	370	str.	Simfoniilor	3
133	str.	Dumbrăveii	2	371	str.	Simion Bărnuțiu	1
134	dr.	Dumitri Nou	4	372	str.	Simion Măndrescu - latura spre Zona 3	3
135	dr.	Dumitri Vechi - până la calea ferată	2	373	str.	Simion Măndrescu - latura spre Zona 4	4
136	dr.	Dumitri Vechi - de la calea ferată la Drumul Cețâții	3	374	str.	Simpozionului	3
137	dr.	Dumitri Vechi - dincolo de Drumul Cețâții	4	375	str.	Smaranda Brăescu	Unirea
138	str.	După Celate	4	376	str.	Soarelui	4
139	dr.	După Hil	4	377	str.	Socului	4
140	str.	Ecaterina Teodoroiu	1	378	alee	Solmilor	2
141	str.	Elena Carașiani	Unirea	379	str.	Solomon Halită	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)
142	str.	Emil Gârleanu	2	380	str.	Somesului	2
143	str.	Emil Rebreanu	Unirea	381	str.	Sorin Eugen Pașcu	4
144	str.	Eroilor	3	382	alee	Spălarului	1
145	str.	Făget	4	383	str.	Sperantei	Viișoara
146	alee	Făgetului	4	384	str.	Spicului	Viișoara
147	intr.	Făgului	2	385	str.	Spiru Haret	1
148	str.	Făzezi	4	386	str.	Statiei	3
149	alee	Fântânele	2	387	str.	Stefan Cel Mare	1
150	str.	Făzânăriei	4	388	str.	Stefan Octavian Iosif	2
151	str.	Filip Cristian Petru	4	389	str.	Steiniger	Viișoara
152	str.	Florilor	2	390	str.	Stejarului	3
153	str.	Forestierului	Sigmir	391	str.	Stiubei	Sărata
154	alee	Fotbalistilor	4	392	alee	Străjerului	1
155	alee	Fraților	4	393	str.	Strâmbă	3
156	str.	Franz Schreiber	4	394	str.	Subcetate - de la intersecția cu str. Zefirului până la intersecția cu str. Drumul Cetății	3
157	str.	Frasinului	Unirea	395	str.	Subcetate - de la intersecția cu str. Drumul Cetății până la intersecția cu str. Matei Corvin	4
158	str.	Freziei	4	396	str.	Strămoșilor	Unirea
159	str.	Galaxiei	Sigmir	397	str.	Struțușului	Unirea
160	str.	Gării - latura spre Zona 1 (intre b-dul Independenței și b-dul Republicii)	1	398	str.	Sub Coastă	Viișoara
161	str.	Gării - latura spre Zona 2 (intre b-dul Independenței și b-dul Republicii)	2	399	str.	Sucevei	2
162	str.	Gării - de la intersecția cu b-dul Republicii	2	400	str.	Tabără	4
163	str.	Garoafei	2	401	str.	Tânase Tudoran	2
164	str.	Gavril Tripon	3	402	str.	Târgului	3
165	str.	George Barițiu	3	403	str.	Târpiului - de la calea ferată până la intersecția cu str. Drumul Cetății	3
166	str.	Gheorghe Bibescu	Unirea	404	str.	Târpiului - de la intersecția cu str. Drumul Cetății până la limita intravilanului	4
167	str.	George Cosbuc	1	405	str.	Tiberiu Brediceanu	3
168	str.	George Enescu	3	406	str.	Tiblesului	1
169	str.	George Matheiu	Unirea	407	alee	Tihuta	2
170	str.	Gheorghe Bozga	3	408	alee	Tineretului	2
171	str.	Gheorghe Dima	3	409	str.	Toamnei	2
172	str.	Gheorghe Pop de Băsești	2	410	intr.	Toporașului	2
173	str.	Gheorghe Sincai	1	411	str.	Traian Vuia	3
174	str.	Gherasim Domide	3	412	alee	Trandafirilor	2
175	str.	Ghinzii (până la intersecția cu str. Paltinului)	4	413	alee	Trifoliului	4
176	str.	Ghinzii (după intersecția cu str. Paltinului)	Ghinda	414	str.	Tudor Jarda	3
177	alee	Ghiocelului	2	415	str.	Tudor Vladimirescu - de la intersecția cu b-dul Gl. Grigore Bălan la intersecția cu str. Avram Iancu	1
178	str.	Gorunului	4	416	str.	Tudor Vladimirescu - de la intersecția cu str. Avram Iancu la intersecția cu str. Ostășului	2
179	str.	Gospodarilor	Unirea	417	str.	Turnului	3
180	str.	Grădiniilor	1	418	intr.	Turtulelelor	2
181	str.	General Eremia Grigorescu	1	419	str.	Ulmului	Unirea
182	bd.	General Grigore Bălan	1	420	str.	Umbrasă	4
183	str.	General Wilhelm Zehner	Unirea	421	p-ța	Unirii	1
184	str.	Grâncierilor	2	422	str.	Uranus	4
185	alee	Greuceanu	1	423	str.	Ursului	2
186	str.	Grigore Moisil - până la intersecția cu str. Lucian Blaga	2	424	str.	Uverturii	3
187	str.	Grigore Moisil - de la intersecția cu str. Lucian Blaga până la intersecția cu str. Valea Rusului	3	425	pasaj	V	1
188	str.	Grigore Pletosu	2	426	str.	Vadului	1
189	str.	Grivitei	3	427	str.	Valea Budacului	4
190	str.	Haiducului	Viișoara	428	str.	Valea Căstăilor	4
191	alee	Heniu	2	429	str.	Valea Ghinzii (până la intersecția cu str. Făget)	4
192	str.	Henri Coandă	Unirea	430	str.	Valea Ghinzii (după intersecția cu str. Făget)	Unirea
193	str.	Holdei	Viișoara	431	str.	Valea Jelnei	4
194	str.	Horea	3	432	str.	Valea Măgheruşului	Sigmir
195	str.	Horticultorului	4	433	str.	Valea Rusului	3
196	str.	Huniazilor	3	434	str.	Valea Scurtă	4
197	str.	Iancu Jianu	4	435	str.	Valea Sigmirului	4
198	pasaj	I	2	436	str.	Valea Slatinelei	Unirea
199	alee	Iasomei	2	437	str.	Valea Slatinei	4
200	str.	Iazului	Sigmir	438	str.	Valea Slatinei	Viișoara
201	alee	Iederei	4	439	str.	Valentin Raus	3
202	pasaj	II	1	440	str.	Valeria Peter Predescu	2
203	pasaj	III	1	441	str.	Valeriu Braniste	2
204	str.	Împăratul Traian	2	442	str.	Vânătorului	4
205	bd.	Independenței	2	443	str.	Vasile Alecsandri	1
206	str.	Industriei	3	444	str.	Vasile Conta	1
207	alee	Ineu	2	445	str.	Vasile Goldis	3
208	str.	Infrăirii	2	446	str.	Vasile Lucaciu	3
209	str.	Insoară	4	447	str.	Vasile Lupu	1
210	str.	Ioan Căianu	3	448	str.	Vasile Nașcu	1
211	str.	Ioan Sabău	2	449	str.	Vasile Pârvan	3
212	str.	Ion Luca Caragiale	1	450	str.	Vasile Petri	Unirea
213	str.	Ion Minulescu	1	451	alee	Venus	4
214	str.	Ion Pop Reteganu	4	452	pasaj	VI	1

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S; 3-M; 4-P)
215	str.	Ion Pop Rețeganu – porțiunea de drum DC 8G	2	453	str.	Victor Onișor	2
216	str.	Ion Slavici - de la intersecția cu b-dul Decebal până la calea ferată	2	454	pasaj	VII	1
217	str.	Ion Slavici - de la calea ferată până la intersecția cu str. Zefirului	3	455	str.	Ville cu Pomi	Unirea
218	str.	Ion Vidu	2	456	pasaj	VIII	1
219	str.	Ionel Perlea	3	457	str.	Viiilor	4
220	str.	Iosif Vulcan	2	458	str.	Vitorului	Unirea
221	str.	Irisului	4	459	str.	Vinului	Viișoara
222	str.	Iuliu Hossu	2	460	intr.	Violetelor	2
223	str.	Izvorul Rece	Unirea	461	str.	Viorelelor	4
224	str.	Izvorul Sărat	Viișoara	462	intr.	Vișinului	2
225	pasaj	IV	1	463	str.	Viad Tepeș	4
226	pasaj	IX	1	464	alee	Voinicului	1
227	str.	Izvorului	2	465	pasaj	X	1
228	alee	Jupiter	4	466	intr.	Vulturilor	3
229	str.	La Haidă	Viișoara	467	pasaj	XI	1
230	str.	Labirint	Unirea	468	pasaj	XII	1
231	str.	Lăcrămioarelor	2	469	pasaj	XIII	1
232	str.	Lacului	4	470	alee	Zambilelor	2
233	str.	Lalelelor	2	471	str.	Zăvoale	4
234	str.	Lavandei	4	472	str.	Zefirului	3
235	str.	Lempeș	4	473	str.	Zimbrului	2
236	str.	Libertății - până la intersecția cu Drumul Sigmirului	2	474	str.	Zmeurei	Unirea
237	str.	Libertății - de la intersecția cu Drumul Sigmirului până la intersecția cu str. Tudor Jarda	3	475	intr.	Zorelelor	2
238	str.	Liliacului	2	476	str.	Zorilor	1

ANEXA NR.2

**FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI BECLEAN**
Actualizat în / valabil de la: 01.01.2022

BECLEAN																										
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	VALORI																Teren extravilan					
					Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, cărpiți, vâșagă)	Construcție - casă (platră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (platră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp		Agricultor	Neagricol	Livadă, vie	Pădure
					Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													leImp	leImpScd				
1	ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	2.000,00	1.850,00	1.700,00	120,00	90,00	30,00	15,00	5,00	530,00	1.160,00	1.260,00	1.370,00	580,00	680,00	640,00	750,00	110,00	130,00	1,15	7,00	1,20	0,50	1,30	1,40	
2	ZONA 2 - Median - Periferică	1.700,00	1.550,00	1.400,00	90,00	60,00	20,00	10,00	5,00	470,00	1.050,00	1.160,00	1.260,00	580,00	680,00	640,00	750,00	110,00	130,00	1,15						
3	ZONA 3 - Zona Băile Figa	1.700,00	1.550,00	1.400,00	100,00	80,00	20,00	10,00	5,00	530,00	1.100,00	1.210,00	1.310,00	410,00	460,00	450,00	510,00	80,00	90,00	1,15						
COMUNE / BECLEAN																										
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	VALORI																Teren extravilan					
					Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, cărpiți, vâșagă)	Construcție - casă (platră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (platră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp		Agricultor	Teren extravilan (neagricol)	Livadă, vie	Pădure
					Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													leImp	leImpScd				
1	BECLEAN	640,00	610,00	580,00	46,00	27,00	14,00	7,00	5,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
2	BRANIȘTEA	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
2	CĂIANU MIC	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
2	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
3	CHICHIȘ	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
3	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
4	CHIUZA	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
4	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
5	CICEU-GIURGEȘTI	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
5	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
6	CICEU-MIHĂIEȘTI	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
6	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
7	LECHINTA	470,00	450,00	430,00	23,00	14,00	7,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
7	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
8	MATEI	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
8	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
9	NUȘENI	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
9	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
10	PETRU RAREȘ	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
10	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
11	SPERMEZEU	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
11	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
12	ȘIEU ODORHEI	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
12	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
13	ȘINTEREAG	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
13	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
14	ȚIRLIȘUA	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
14	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
15	URIU	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	4,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	
15	satele arondate	540,00	520,00	490,00	26,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40	

INDEX STRĂZI BECLEAN

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acestora din cadrul indexului de strazi..
2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.	STRADA	ZONA IMOBILIARĂ (Centrală-Semicentrală = CS) (Mediană-Periferică = MP)	NR. CRT.	STRADA	ZONA IMOBILIARĂ (Centrală-Semicentrală = CS) (Mediană-Periferică = MP)
1	1 Decembrie	CS	25	I. P. Reteganu	CS
2	1 Mai	MP	26	Ion Creangă	MP
3	Aleea Gării	CS	27	Lucian Blaga	MP
4	Aleea Castanului	CS	28	Liliacului	CS
5	Aleea Florilor	CS	29	Liviu Rebreanu	CS
6	Aleea Ghiocelului	CS	30	Mihai Viteazu	CS
7	Aleea Panselelor	CS	31	Mihail Kogălniceanu	MP
8	Aleea Trandafirilor	CS	32	Morii	CS
9	Aleea Zorilor	CS	33	N. Bălcescu	CS
10	Beclenut	MP	34	N. Iorga	CS
11	Bela Bartok	CS	35	Obor	CS
12	Bicaz	CS	36	Octavian Goga	CS
13	Bobilna	CS	37	P. Libertății	CS
14	Cloșca	MP	38	Parcului	CS
15	Codrului	MP	39	Piața Drapelului Național	CS
16	Crișan	CS	40	Petru Maior	CS
17	D. Gherea	CS	41	Podirei	MP
18	G. Coșbuc	CS	42	Primăverii	MP
19	Gh. Doja	MP	43	Scurta	MP
20	Gr. Silasi	CS	44	Sieului	CS
21	Grivitei	CS	45	Somesului	CS
22	Higea	MP	46	Teilor	MP
23	Horea	MP	47	Toamnei	MP
24	I. L. Calagiale	CS	48	Valea Viilor	MP

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI NĂSAUD
Actualizat la / valabil de la: 01.01.2022

NĂSAUD

NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	VALORI																							
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Construcție - casă (lemn, chirpici, vătoaga)	Construcție - casă (platră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (platră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp				
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1	NĂSAUD	1.600,00	1.500,00	1.400,00	90,00	70,00	30,00	15,00	5,00	530,00	1.160,00	1.260,00	1.370,00	580,00	680,00	640,00	750,00	110,00	130,00	1,15	7,00	1,20	0,50	1,30	1,40
2	SÂNGEORZ-BĂI	1.400,00	1.300,00	1.200,00	70,00	50,00	20,00	10,00	3,00	470,00	1.100,00	1.210,00	1.310,00	560,00	640,00	620,00	700,00	110,00	130,00	1,15	5,00	1,20	0,50	1,30	1,40

COMUNE / NĂSAUD

NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	VALORI																							
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Construcție - casă (lemn, chirpici, vătoaga)	Construcție - casă (platră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (platră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp				
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1	COȘBUC	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
2	DUMITRA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
3	FELDRU	640,00	610,00	580,00	45,00	26,00	14,00	7,00	5,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	470,00	450,00	430,00	23,00	14,00	7,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
4	ILVA MARE	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
5	ILVA MICĂ	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
6	LEȘU	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
7	LUNCA ILVEI	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
8	MAIERU	640,00	610,00	580,00	45,00	26,00	14,00	7,00	5,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	470,00	450,00	430,00	23,00	14,00	7,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
9	MĂGURA ILVEI	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
10	NĂSAUD																								
	satele arondate	470,00	450,00	430,00	23,00	14,00	7,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
11	NİMIGEA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
12	PARVA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
13	REBRA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
14	REBRIȘOARA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
15	RODNA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
16	ROMULI	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
17	RUNCU SALVEI	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate																								
18	SÎNGEORZ-BĂI																								
	satele arondate	400,00	380,00	360,00	13,00	8,00	3,00	3,00	3,00	230,00	470,00	500,00	590,00	240,00	270,00	260,00	300,00	42,00	54,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,40
19	SLAVA	540,00	520,00	490,00	25,00	15,00	8,00	3,00	3,00	380,00	800,00	840,00	980,00	400,00	450,00	440,00	500,00	74,00	85,00	1,15	2,00	1,20	0,50	1,30	1,4