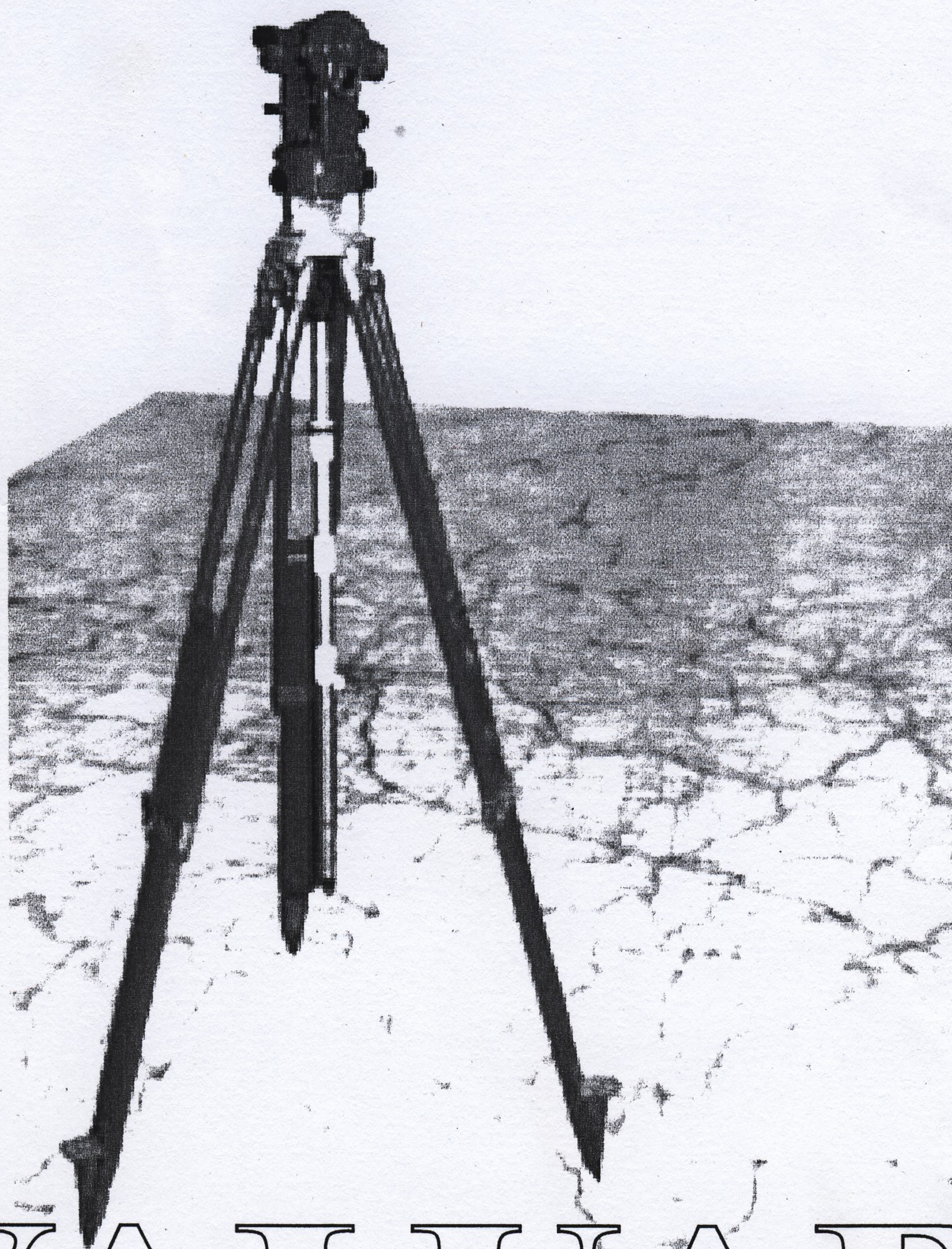


POP-TOP SERVCOM

BISTRITA, 420009 PIATA CENTRALA, NR.33

TEL/FAX:0040 263 218011

Mobil: 0740 408704



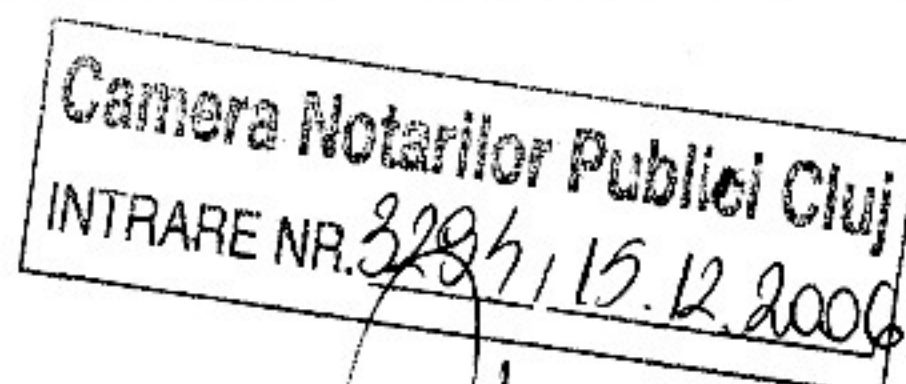
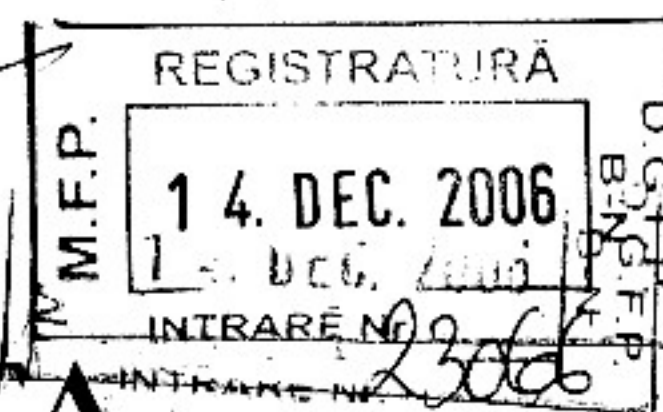
EVALUARE TERENURI

JUD. BISTRITA - NASAUD

SOCIETATEA COMERCIALĂ

POP-TOP SERVCOM SRL BISTRITA

Str. Piaț Centrală nr. 33, Bistrița, tel/fax: 0263/218011; 0740408704



Evaluare terenuri intravilan și extravilan
Jud. Bistrița-Năsăud



- 2 -

S.C. POP-TOP S.R.L.

Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrița-Năsăud

SOCIETATEA COMERCIALĂ

POP - TOP SERVCOM SRL BISTRITA

Str. Piața Centrală nr. 33, Bistrița, tel/fax: 063/218011; 0740408704

Iulie 2005

Catre CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ cu sediul în CLUJ NAPOCA str. ION BUDAI DELEANU nr. 72

Ref: Evaluarea terenurilor intravila și extravilan din jud. Bistrita-Năsăud

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

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

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

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

1. REZULTATELE EVALUARII

1.1.1. Rezultatele evaluării

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

A. TERENURI INTRAVILAN LOCALITĂȚI (PE ZONE) DIN JUD BISTRITA NĂSĂUD

- 1) MUN. BISTRITA:**
- ZONA I $V_T = 30.000 \text{ lei}/100 \text{ mp}$ (8575€/100 mp)
 - ZONA II $V_T = 15.000 \text{ lei}/100 \text{ mp}$ (4290€/100 mp)
 - ZONA III $V_T = 7.500 \text{ lei}/100 \text{ mp}$ (2145€/100 mp)

Nota: EVALUARE LOCALITATI COMPONENTE BISTRITA:

Localitatea:

a) UNIREA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 7500 lei/100 mp => 2145 €/100 mp.

- GRĂDINĂ (diferența înscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.

b) VIISOARA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 7500 lei/100 mp => 2145 €/100 mp.

- GRĂDINĂ (diferența înscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.

c) SARATA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 3000 lei/100 mp => 857 €/100 mp.



S.C. POP-TOP S.R.L.

Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrita-Năsăud

- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.
- d) GHINDA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 3000 lei/100 mp => 857 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.
- e) SIGMIR: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 3000 lei/100 mp => 857 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.
- f) SLATINITA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 2500 lei/100 mp => 714 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/mp.

ZONA DE AGREMENT:

- a) COM. BISTRITA-BARGAULUI
- LOC. COLIBITA: - CURTI – CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 5000 lei/100 mp => 1430 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 2000 lei/mp => 570 €/100 mp.
- b) COM TIHA BARGAULUI:
- LOC. PIATRA FANTANELE: - CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 3000 lei/100 mp => 860 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 1000 lei/mp => 290 €/100 mp.

- 2) ORAȘ BECLEAN: ZONA I $V_T = 8.000$ lei/100 mp (2285€/100 mp)
ZONA II $V_T = 3.000$ lei /100 mp (860€/100 mp)
- 3) ORAȘ NĂSĂUD: ZONA I $V_T = 8.000$ lei/100 mp (2.285€/100 mp)
ZONA II $V_T = 3.000$ lei /100 mp (860€/100 mp)
- 4) ORAȘ SÎNGEORZ BĂI ZONA I $V_T = 7.000$ lei/100 mp (2000€/100 mp)
ZONA II $V_T = 5.000$ lei /100 mp (1430€/100 mp)
- 5) COMUNE ZONA BISTRITA ZONA I $V_T = 2.000$ lei/100 mp (570€/100 mp)
ZONA II $V_T = 1.000$ lei /100 mp (290€/100 mp)

COMUNE ZONA BISTRITA:

Prețurile se vor aplica astfel:

- ZONA I: CURTI - CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 2000 lei/100 mp => 570 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 500 lei/100 mp => 145 €/100 mp.
- ZONA II: CURTI - CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 1500 lei/100 mp => 430 €/100 mp.
- GRĂDINĂ (diferenta inscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 500 lei/100 mp => 90 €/100 mp.
- 6) COMUNE ZONA BECLEAN ZONA I $V_T = 2.000$ lei/100 mp (570€/100 mp)
ZONA II $V_T = 1.000$ lei /100 mp (286€/100 mp)
- 7) COMUNE ZONA NĂSĂUD ZONA I $V_T = 2.500$ lei/100 mp (714€/100 mp)
ZONA II $V_T = 1000$ lei /100 mp (286€/100 mp)



- 8) SATE ZONA BISTRITA ZONA I $V_T = 500$ lei/100 mp (143€/100 mp)
ZONA II $V_T = 300$ lei /100 mp (86€/100 mp)

SATE ZONA BISTRITA

Prețurile se vor aplica astfel:

ZONA I : CURTI - CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 500 lei/100 mp => 86 €/100 mp.

- GRĂDINĂ (diferența înscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 300 lei/ 100 mp => 86 €/100 mp.

ZONA II: CURTI - CONSTRUCȚII (primii 500 mp) 300 lei/100 mp => 86 €/100 mp.

- GRĂDINĂ (diferența înscrisă în CF sau mai puțin primii 500 mp – curți-construcții) 200 lei/100 mp => 57 €/100 mp.

- 9) SATE ZONA BECLEAN ZONA I $V_T = 300$ lei/100 mp (86€/100 mp)
ZONA II $V_T = 100$ lei /100 mp (29€/100 mp)

- 10) SATE ZONA NĂSĂUD ZONA I $V_T = 300$ lei/100 mp (86€/100 mp)
ZONA II $V_T = 100$ lei /100 mp (29€/100 mp)

B. TERENURI EXTRAVILAN LOCALITĂȚI (PE ZONE) DIN JUD BISTRITA NĂSĂUD

- 1) MUN. BISTRITA: ZONA III $V_T = 3.000$ lei/100 mp (857€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 2.500$ lei /100 mp (714€/100 mp)
ZONA V $V_T = 1.000$ lei /100 mp (286€/100 mp)
- 2) ORAȘ BECLEAN ZONA III $V_T = 200$ lei/100 mp (57€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 100$ lei /100 mp (28€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 3) ORAȘ NĂSĂUD ZONA III $V_T = 200$ lei/100 mp (57€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 100$ lei /100 mp (28€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 4) ORAȘ. SÎNGEORZ BĂI ZONA III $V_T = 200$ lei/100 mp (57€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 100$ lei /100 mp (28€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 5) COM. ZONA BISTRITA: ZONA III $V_T = 500$ lei/100 mp (143€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 400$ lei /100 mp (114€/100 mp)
ZONA V $V_T = 300$ lei /100 mp (86€/100 mp)
- 6) COM.ZONA BECLEAN ZONA III $V_T = 100$ lei/100 mp (28€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 60$ lei /100 mp (17€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 7) COM.ZONA NĂSĂUD ZONA III $V_T = 100$ lei/100 mp (28€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 60$ lei /100 mp (17€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 8) COM.ZONA SÎNGEORZ BĂI ZONA III $V_T = 100$ lei/100 mp (28€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 60$ lei /100 mp (17€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 9) SATE ZONA.BISTRITA ZONA III $V_T = 200$ lei/100 mp (57€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 150$ lei /100 mp (43€/100 mp)
ZONA V $V_T = 100$ lei /100 mp (28€/100 mp)
- 10) SATE ZONA BECLEAN ZONA III $V_T = 90$ lei/100 mp (26€/100 mp)
ZONA IV $V_T = 50$ lei /100 mp (14€/100 mp)
ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)
- 11) SATE ZONA NĂSĂUD ZONA III $V_T = 90$ lei/100 mp (26€/100 mp)



- 5 -

S.C. POP-TOP S.R.L.

Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrita-Năsăud

ZONA IV $V_T = 50$ lei /100 mp (14€/100 mp)

ZONA V $V_T = 40$ lei /100 mp (11€/100 mp)

12)TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ ÎN JUD.BISTRITA NĂSĂUD
 $V_T = 200$ lei/100 mp(57€/100 mp)

Nota:

Pentru ZONA BISTRITA, detaliat pe amplasamente:

- RID „VALEA RUSULUI” – livadă $V_t = 4000$ lei/100 mp => 1143 € /100 mp
 - arabil $V_t = 3000$ lei/100 mp => 857 €/100 mp
 - fânaț $V_t = 2800$ lei/100 mp => 800 €/100 mp
 - pășune $V_t = 1500$ lei/100 mp => 429 €/100 mp

- RID „La Soare” și „Valea Ghinzii”
 - livadă $V_t = 5000$ lei/100 mp => 1430 € /100 mp
 - arabil $V_t = 4000$ lei/100 mp => 1143 €/100 mp
 - fânaț $V_t = 3000$ lei/100 mp => 857 €/100 mp
 - pășune $V_t = 1500$ lei/100 mp => 429 €/100 mp

- RID „Lempeș” și „Valea Budacului”
 - livadă $V_t = 3500$ lei/100 mp => 1000 € /100 mp
 - arabil $V_t = 3000$ lei/100 mp => 857 €/100 mp
 - fânaț $V_t = 2500$ lei/100 mp => 714 €/100 mp
 - pășune $V_t = 1500$ lei/100 mp => 429 €/100 mp



Întocmit:
Expert tehnic
POP VIOREL



- 6 -

S.C. POP-TOP S.R.L.

Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrita-Năsăud

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

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea prezentata include valoarea terenului aferent;
- ⇒ valoarea tine seama de scopul prezentei evaluari;
- ⇒ valoarea este exprimata in conditiile in care, in prezent oferta de vinzare pentru spatii similare sau pentru investitii alternative este abundenta (costul de oportunitate) pe fondul unui foarte redus potential investitional;
- ⇒ valoarea se refera la vinzarea integrala;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de construirile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valoarea nu contine T.V.A.

raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluarii din Romania).

Cu stima,
Expert tehnic judiciar
POP VIOREL





- 7 -

S.C. POP-TOP S.R.L.

Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrița-Năsăud

1.2. Certificare

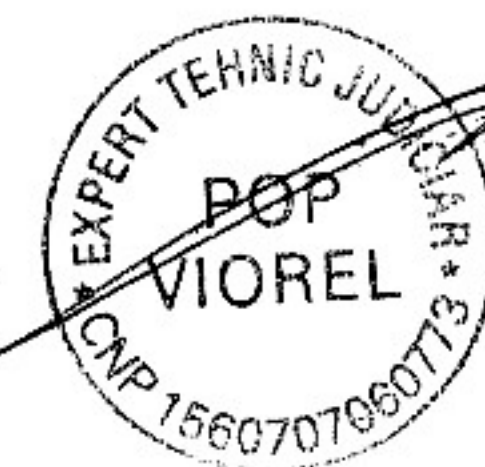
Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si de conditiile limitate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

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valoricare 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 matodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoriilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

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

Întocmit
Expert tehnic judiciar
POP VIOREL





2. PARTEA I DATE GENERALE:

2.1. Obiectul evaluării, scopul evaluării

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

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

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

2.2. Clientul și destinatarul lucrării

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

2.3. Bazele evaluării

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

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

2.4. Valoarea estimată

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

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

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

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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

Data evaluării:

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2004 dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valori estimate de către evaluator.

2.5. Metodologia de evaluare folosită

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

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:



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

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

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

3.1. Analiza pieței imobiliare specifice

3.1.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: nr. de vânzător și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc... În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru dar acest punct este teoretic și rareori atins, existent întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supra oferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile de spre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunile participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vîrsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasare, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rîndul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.



3.1.2. Analiza cererii

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

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

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

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

4. PARTEA III EVALUAREA TERENURILOR:

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

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

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

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

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

Prețul mediu garantat de stat al grâului, în prezent este de 7500 lei/kg iar ponderea profitului brut din valoarea producției de grâu la hectar este de 10%.

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

Formula folosită:

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

$$P_B = V_P - C_P \text{ (valoarea producției minus cheltuieli de producție)}$$

A fost executată și evaluarea terenului la preț tehnic (vezi Anexa nr. 3) care a fost corelată cu prețul de circulație, toate funcție de amplasamentele terenurilor, facilități, căi



- 11 -

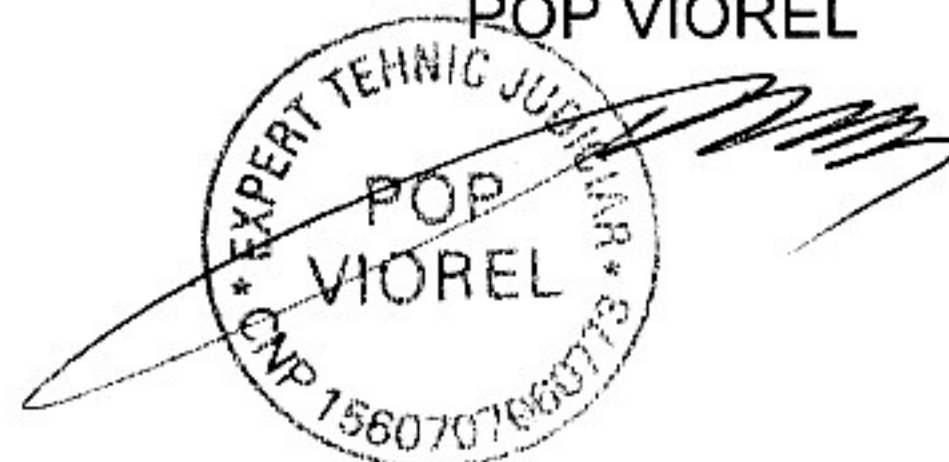
S.C. POP-TOP S.R.L. Evaluare terenuri intravilan și extravilan jud. Bistrița-Năsău

de acces, etc., valoarea de piață a terenului liber fiind preluată din informațiile existente privind tranzacții cu terenuri libere, furnizate de evaluatori locali.

Alte surse de informații:

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

Întocmit:
Expert tehnic
POP VIOREL





5. ANEXE

5.1. Prezentarea evaluatorului

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

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

Până în prezent am acumulat o vastă experiență în domeniile:

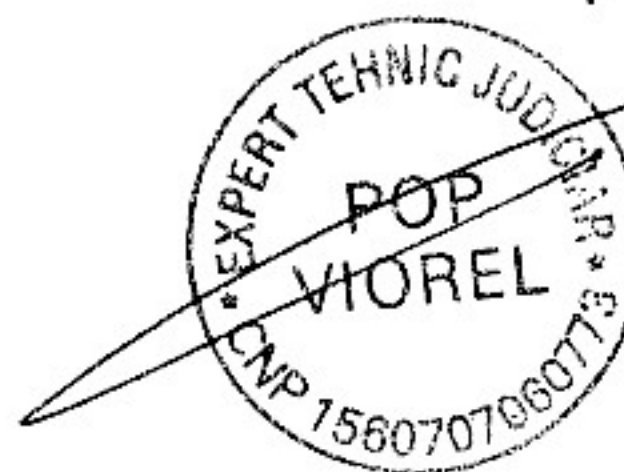
- evaluare terenuri și construcții
- expertize tehnice judiciare
- expertize tehnice extrajudiciare pentru înscrierea proprietăților în sistemul publicității imobiliare, pentru tranzacții notariale

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

5.2. Centralizator evaluare

- Tabele centralizatoare – valori terenuri „intravilan” – ANEXA 1.
- Tabele centralizatoare – valori terenuri „extravilan” – ANEXA 2
- Evaluare teren la preț tehnic – model – ANEXA 3

Întocmit:
Expert tehnic
POP VIOREL





TABEL CENTRALIZATOR
VALORI ALE TERENURILOR „INTRAVILAN”
PE ZONE, ALE LOCALITĂȚILOR DIN JUDEȚUL
BISTRIȚA-NĂSĂUD

NR. CRT.	SPECIFICARE, LOCALITATE	ZONA	PREȚ DE CIRCULAȚIE MINIMAL		OBSERVAȚII
			Lei/100 mp	EURO/100 mp	
1	BISTRIȚA	I	30.000	8575	Detaliat CAP.1 fila.2-3
		II	15.000	4290	
		III	7.500	2145	
2	BECLEAN	I	8.000	2.285	
		II	3.000	860	
3	NĂSĂUD	I	8.000	2.285	
		II	3.000	860	
4	SÎNGEORZ BĂI	I	7.000	2.000	
		II	5.000	1.430	
5	COMUNE ZONA BISTRIȚA	I	2.000	570	Detaliat CAP.1 fila.3
		II	1.000	290	
6	COMUNE ZONA BECLEAN	I	2.000	570	
		II	1.000	286	
7	COMUNE ZONA NĂSĂUD	I	2.500	714	
		II	1.000	286	
8	SATE ZONA BISTRIȚA	I	500	143	Detaliat CAP.1 fila.4
		II	300	86	
9	SATE ZONA BECLEAN	I	300	86	
		II	100	29	
10	SATE ZONA NĂSĂUD	I	300	86	
		II	100	29	

Notă: Pentru localitățile cu caracter sporit al pieței imobiliare se detaliază la Cap 1 „Rezultatele evaluării”

Întocmit:

Expert tehnic
POP VIOREL



TABEL CENTRALIZATOR
VALORI ALE TERENURILOR „EXTRAVILAN”
ALE LOCALITĂȚILOR DIN JUDEȚUL
BISTRITA-NĂSĂUD

NR. CRT.	SPECIFICARE, LOCALITATE	ZONA	PREȚ DE CIRCULAȚIE MINIMAL		CATEG DE FOLOSINTA			
			Lei/100 mp	EURO/100 mp	Livadă Lei/100 mp	Arabil Lei/100 mp	Fânaț Lei/100 mp	Pășune Lei/100 mp
1	BISTRITA	III	3000	857	4000	3000	2500	2000
		IV	2500	714	3000	2500	2200	2000
		V	1000	286	1500	1000	800	500
2	BECLEAN	III	200	57	400	300	200	150
		IV	100	28	300	200	100	50
		V	40	11	100	50	40	30
3	NĂSĂUD	III	200	57	400	300	200	150
		IV	100	28	300	200	100	50
		V	40	11	100	50	40	30
4	SÎNGEORZ BĂI	III	200	57	400	300	200	150
		IV	100	28	400	300	200	150
		V	40	11	100	50	40	30
5	COMUNE ZONA BISTRITA	III	500	143	600	500	400	300
		IV	400	114	500	400	300	200
		V	300	86	400	300	200	150
6	COMUNE ZONA BECLEAN	III	100	28	200	100	100	50
		IV	60	17	150	100	50	50
		V	40	11	100	50	40	40
7	COMUNE ZONA NĂSĂUD	III	100	28	200	100	100	50
		IV	60	17	150	100	50	50
		V	40	11	100	50	40	40
8	COMUNE ZONA SÎNGEORZ BĂI	III	100	28	200	100	100	50
		IV	60	17	150	100	50	50
		V	40	11	100	50	40	40
9	SATE ZONA BISTRITA	III	200	57	250	200	180	150
		IV	150	43	200	150	120	100
		V	100	28	150	100	80	50
10	SATE ZONA BECLEAN	III	90	26	100	90	80	70
		IV	50	14	60	50	40	30
		V	40	11	50	40	30	20
11	SATE ZONA NĂSĂUD	III	90	26	100	90	80	70
		IV	50	14	60	50	40	30
		V	40	11	50	40	30	20
12	TEREN CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ JUD. BISTRITA-NĂSĂUD	-	200	57	-	-	-	-

Întocmit:

Expert tehnic POP VIOREL



ANEXA DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

Teren în intravilanul com. Unirea, înscris în CF 290 top. 130 cu S=598 mp și top 131 cu S=893 mp.

Suprafața de teren supusă evaluării: S=2300 mp

Proprietar tabular: STATUL ROMÂN ,în administrarea directă și operativă a I.JG.C.L Bistrița.

Evaluare teren (conf. metodei comparației prin bonitate recomandată de CETR în Buletinul nr. 46/1998).

$$V=K(A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U_z$$

P= preț/mp teren

K= coeficient de actualizare a valorii de baza, funcție de cursul de schimb interbancar (BNR).

$$K = \frac{\text{Curs BNR la 22-05-2006}}{7.700 \text{ lei/USD (04-12-1997)}} = \frac{27.600 \text{ lei/USD}}{7.700 \text{ lei/USD}} = 3.58$$

A=preț de bază, funcție de zonă și tip oraș: =117.600 lei/mp (oraș categoria III-c, zona IV)

S=instalații sanitare apă, canal cu racord (stradal lipsă=0,00)

G=gaze peste 500m= 0,00

E= electricitate le gard: 6,7% × 117.600= 7.879 lei;

Tf= telefon 200-500m: 1,70% × 117.600 lei =2.000 lei

D= tipuri de drumuri de acces (betonate): 16,7% × 117.600 lei= 19.639 lei

B=dimensiuni, forme si orientarea terenului: favorabile 0,00% × 117.600 lei= 0,000 lei

R= restricții de folosire conform planului urbanistic:

Construibil, condiționat și cu restricții

-30% × 117.600 lei = -35.280 lei

C= suprafața adecvată sau nu în cadrul urban funcție de utilizarea terenului.

5% × 117.600 lei = 5.880 lei

V=aspectul urbanistic al imobilelor vecine:

-30% × 227.000 lei =-68.100 lei

P= poluare: -10,0% × 117.600 lei=-11.760 lei

M=coeficient privind mărimea terenului construibil din total suprafață:

Combustibil 45-60%=1,00



F=coeficient privind natura terenului:

-zonă cu pânză freatică la nivelul terenului de fundare =0,85

Gs= coeficient privind gradul seismic

-gradul <7= 1,00

H= coeficient privind regimul de înălțime permis de teren=1,00

Go= coeficient privind starea terenului:

a) ocupat de construcții ce nu necesită dezafectări =1,00

Cr= coeficient special de respingere: șomaj ridicat, lipsă interes=0,70

U= utilizarea terenului = 1,25

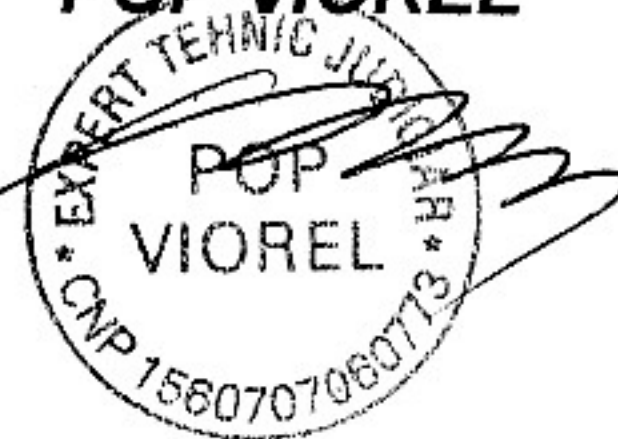
Z=coeficient de zona = 0,70

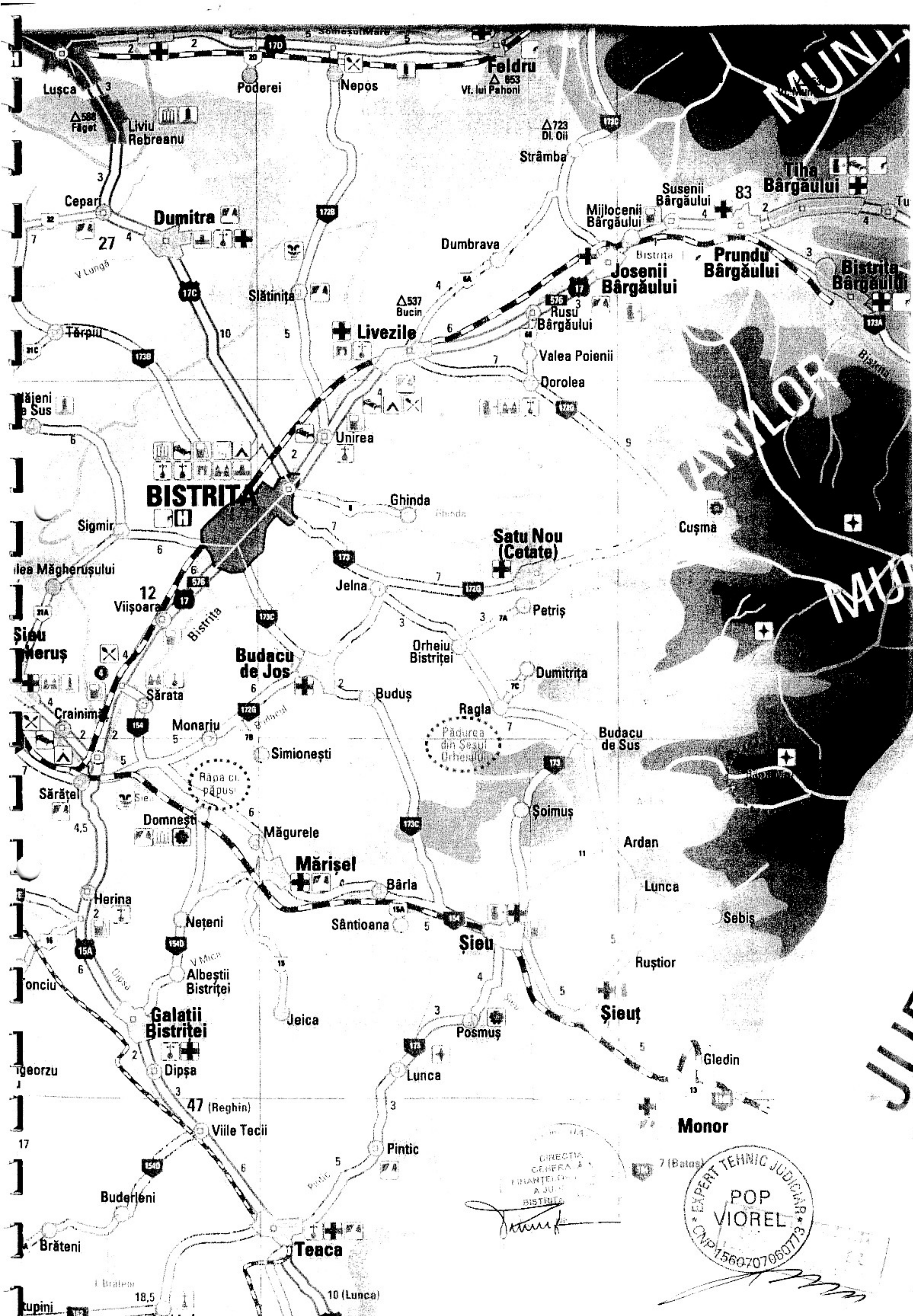
$V = 3,58 \times (117.600 + 0,00 + 0,00 + 7879 + 2000 + 19639 + 0,000 - 35280 + 5880 - 68100 - 11700) \times 1,0 \times 0,85 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,70 \times 1,25 \times 0,70 = 3,58 \times 37918 \times 0,52 \text{ lei/mp} = 706.752 \text{ lei/mp}$

Deoarece prețul tehnic rezultat nu este conform cu realitatea, $V = 706.752 \text{ lei/mp}$ fiind prea mare pentru terenul supus evaluării, având în vedere amplasamentul în zonă, individualizarea în cadrul zonei, cererea și oferta pieței imobiliare, cu specific agrar al localității Unirea, precum și problemele judiciare ale terenului care este ocupat de construcțiile solicitanților, apreciez o valoare de piață a terenului de 540.000 lei/mp rezultând valoarea teren la preț de circulație:

$V_{\text{TOTAL}} = 2300 \text{ mp} \times 540.000 \text{ lei/mp} = \underline{1.242.000.000} \text{ lei sau } 124.200 \text{ RON}$

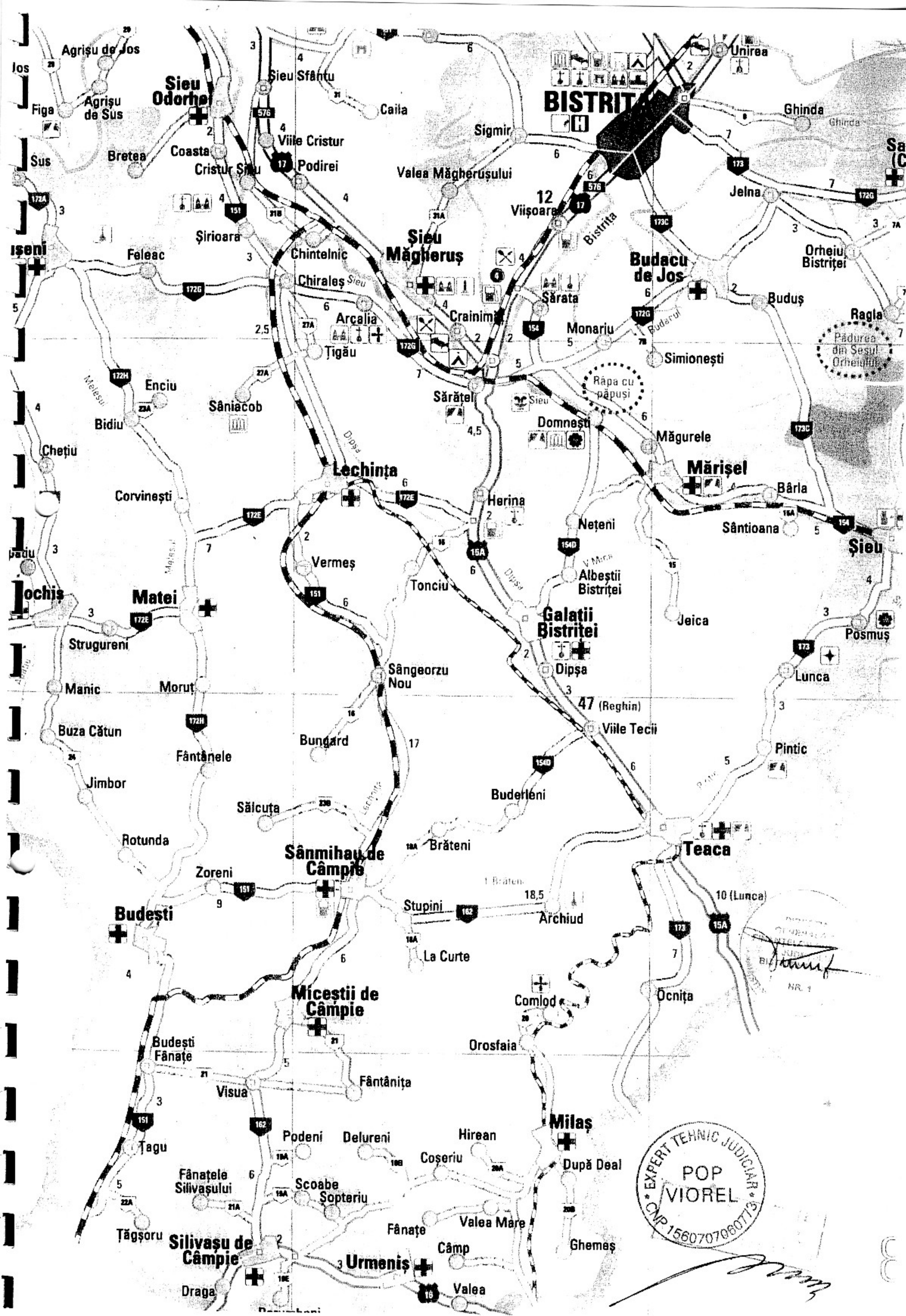
Întocmit:
Expert tehnic
POP VIOREL

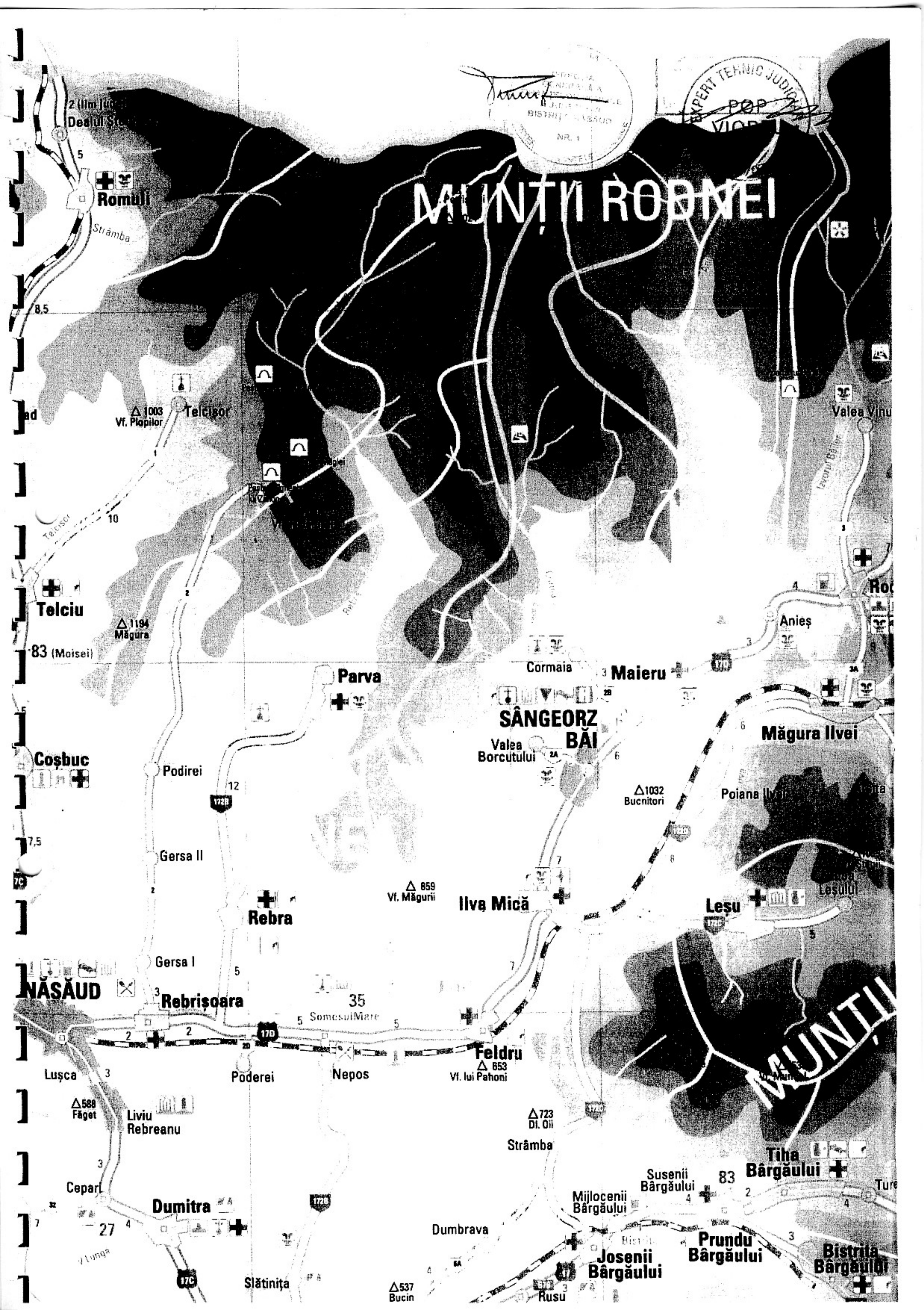




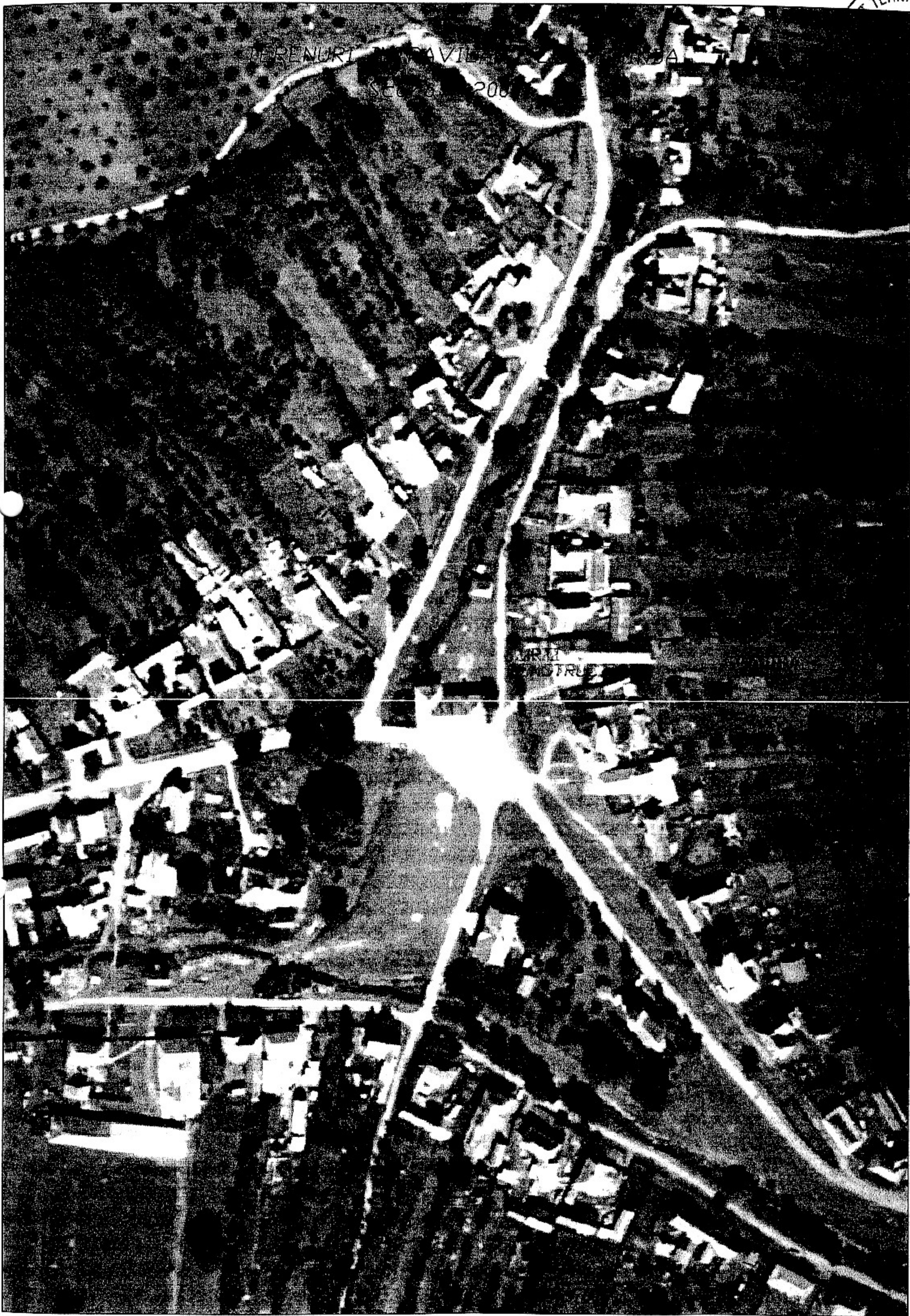
DIRECTIA
CENTRA LA
FINANTELOR
A JUDETULUI
BISTRITA

EXPERT TEHNIC JUDICIAL
POP VIOREL
CNP 1560707060773



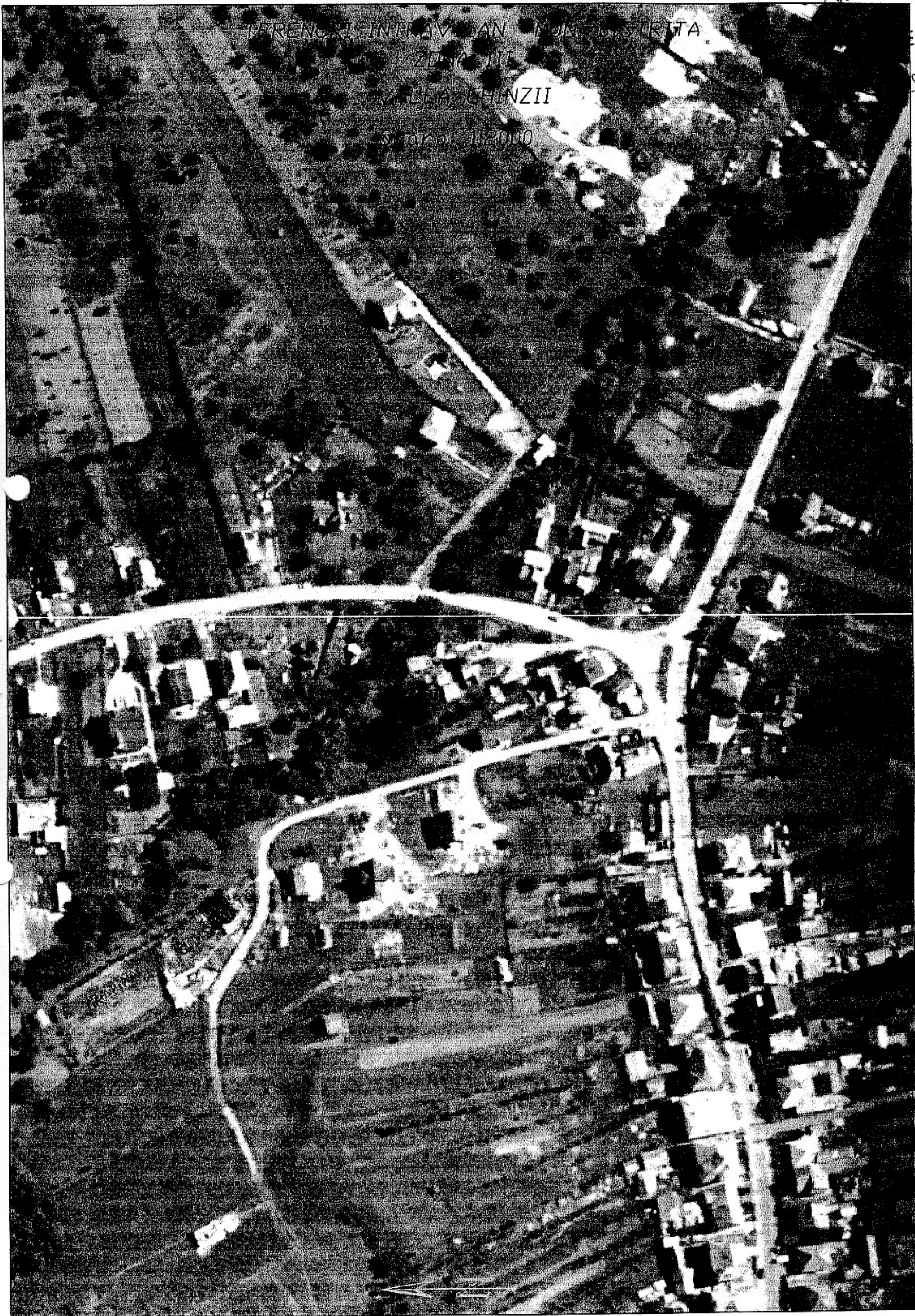


TEHNIC JUD.
P
REL
07066



TERENUL INTRAVILAN MUNICIPIUL
ZELIC
VALA CHINZII

Scara 1:2000



JUDEȚUL MAF

