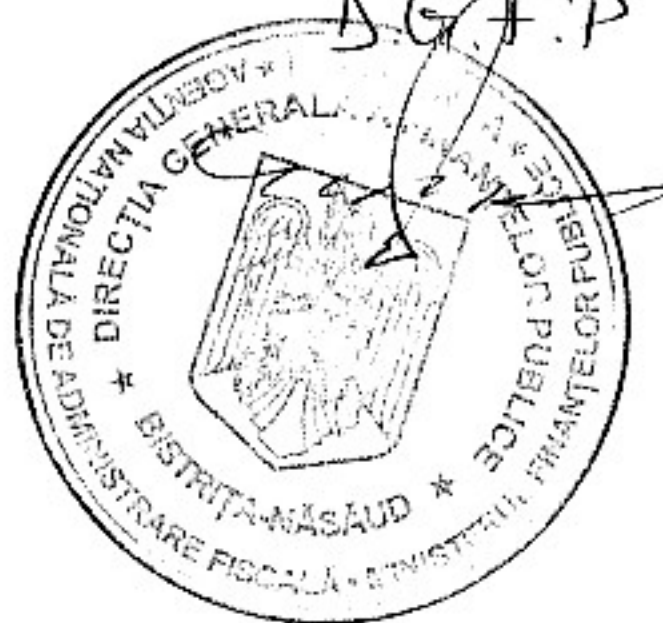


BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
BRIA EUGENIA FLOAREA
BRIA DUMITRU ALEXANDRU
Nr. Inregistrare: 209/15.12.2006



Exemplar 2



Camera Notarilor Publici Cluj
INTRARE NR. 3293/15.12.2006

RAPORT DE EVALUARE

privind

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

**BENEFICIAR
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
CLUJ**

Evaluator:

Pavelea Ironim: Carnet de expert tehnic nr. 1654/2000

Certificat ANEVAR Nr.3210/2001

Decembrie 2006

RAPORT DE EVALUARE TEHNICA

privind
FONDULUI IMOBILIAR
AL JUDETULUI BISTRITA-NASAUD
din
PERIOADA DECEMBRIE 2006

I.BENRFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

II.EXECUTANT: Pavelea Ieronim, expert tehnic cu Legitimatie nr.1654/2000-eliberata de Ministerul Justitiei, C.N.P 1531020060805 si absolvent al Cursului de pregatire in domeniul metodelor de evaluare a societatilor comerciale cu Certificat ANEVAR nr.3211/26.06.2001.

II.OBIECTIVE:

- 1.Estimara valorii de piata a apartamentelor in blocuri de locuit, case de locuit si vile din municipiul Bistrita si orasele: Beclean, Nasaud si Sangeorz-Bai;
- 2.Estimarea valorii de piata pentru apartamente si case individuale din mediul rural;
- 3.Estimarea valorilor de piata pentru 1,0 mp suprafata utila la locuinte in orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud si in mediul rural;
- 4.Estimarea valorii de piata pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile comerciale situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
5. 4.Estimarea valorii de piata pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile de productie, agro-zootehnice si de depozitare situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;

III.SCOPUL EVALUARII

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

II. BAZA LEGALA UTILIZATA

Evaluarea fondului imobiliar al judetului Bistrita-Nasaud din prezenta lucrare are la baza raportul de expertiza tehnica intocmit in acelasi scop de catre Societatea expertilor tehnici Bistrita din perioada mai 1998.

Baza evaluarii este valoarea de piata.

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

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

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

- Standardele internationale de evaluare:
- IVS 1 -Valoare pe piata;
 - IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piata;
- Standarde Internationale de Practica in Evaluare:
- GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare;
 - GN 8 -Costul de inlocuire net(CIN).
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 4/D/26.09.1990, elaborat in baza H.G. nr. 945/1990;
 - H.G. nr. 608, nr. 1109 si nr. 1355/1990; H.G. nr. 239 si nr. 776/1991;
 - H.G. nr.26 si nr. 412/1992; HG nr. 500/1994 si HG nr. 938/1998;
 - Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe-editia 1964;
 - Indicii de actualizare, stabiliti de INCERC-MLPAT si recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania cu nr. 6.529/15.08.2006;
 - Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr. 5/VIII. 2006, editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
 - Normativul P135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR.85/N/20.01.1995, cuprinzand coeficientii de uzura a cladirilor si constructiilor speciale;
 - Legea nr.15/1994, HG nr. 105 si 909/1997;
 - HG nr. 964/1998, privind aprobarea clasificatiei si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;

IV. CONCLUZII-OPINIA EVALUATORULUI

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

1. Anexa nr.1- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, vile din municipiul Bistrita;

2. Anexa nr.2 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasul Beclean;

3. Anexa nr.3- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasele Nasaud si Sangeorz-Bai;

4. Anexa nr.4- cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din mediul rural.

5. Anexa nr.5 -cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la apartamente si case individuale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz –Bai si mediu rural.

6. Anexa nr.6 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile comerciale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz –Bai si din mediu rural.

7. Anexa nr.7- cuprinde valorile de piata propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la: spatii industriale, agroozotehnice si de depozitare din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz –Bai si din mediu rural.

In anexele insotitoare, localitatile din mediul rural figureaza sub 3 grupe, in functie de nr. de locuitori si a gradului de dezvoltare economica, astfel:

GRUPA I – cuprinde urmatoarele resedinte de comuna: RODNA, PRUNDU BARGAULUI, BISTRITA BARGAULUI, PRUNDU BARGAULUI, LECHINTA, TEACA, TELCIU, ILVA MARE, REBRISOARA, ILVA MICA, MAIERU, PETRU RARES, DUMITRA, LIVEZILE, FELDRU.



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

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

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in 3 exemplare si impreuna cu anexele consider ca raspunde obiectivelor trasate de beneficiar.

11.12.2006

Expert tehnic-evaluator
Pavelea Ieronim



Anexe:

Anexele 1-7;
Harta administrativa a judetului Bistrita-Nasaud;
Harta stradala a municipiului Bistrita;
Index stradal al municipiului Bistrita..

ANEXA NR.1

PRETURILE DE PIATA ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI

RON/APARTAMENT

MUNICIPIUL BISTRITA

TIP Nr. camere	CONFORT I			
	1	2	3	4
Spatiu util mp	30	50	65	80
ZONA I	65.000	85.000	105.000	125.000
ZONA II-A	55.000	80.000	100.000	120.000
ZONA III-A	50.000	75.000	95.000	110.000

TIP Nr. camere	CONFORT II			
	1	2	3	4
Spatiu util mp	23	35	48	60
ZONA I	55.000	80.000	95.000	105.000
ZONA II-A	50.000	75.000	90.000	100.000
ZONA III-A	45.000	70.000	85.000	95.000

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

TIP Nr. camere	CASE SI APARTAMENTE IN CASA			VILE
	2	3	4	
ZONA I-A	105.000	135.000	155.000	310.000
ZONA II-A	100.000	125.000	145.000	260.000
ZONA III-A	95.000	115.000	135.000	210.000



ANEXA NR.2

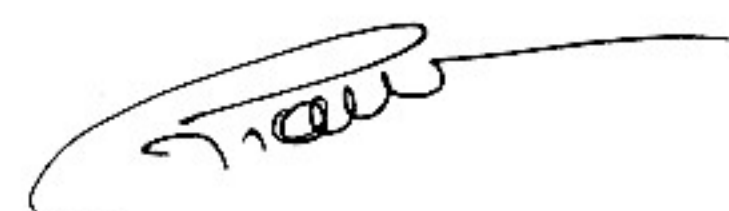
PRETURILE DE PIATA ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI
SI CASE INDIVIDUALE

RON/APARTAMENT

ORASUL BECLEAN

TIP Nr. camere	APARTAMENT CONFORT I si II			
	1	2	3	4
BECLEAN	40.000	55.000	70.000	85.000

TIP Nr. camere	CASE INDIVIDUALE			
	2	3	4	5
BECLEAN	70.000	100.000	110.000	120.000



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

RON/APARTAMENT

ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

TIP Nr. camere	APARTAMENT CONFORT I si II			
	1	2	3	4
NASAUD SI SANGEORZ -BAI	20.000	30.000	40.000	50.000

TIP Nr. camere	CASE INDIVIDUALE			
	2	3	4	5
NASAUD SI SANGEORZ - BAI	45.000	55.000	65.000	75.000

Staw

VALORI DE PIATA
ESTIMATE LA APARTAMENTE IN BLOCURI
SI CASE INDIVIDUALE

RON/APARTAMENT

MEDIUL RURAL

TIP Nr. camere	APARTAMENT IN BLOC		
	1	2	3
LOCALITATI GRUPA I-A	15.000	20.000	25.000
LOCALITATI GRUPA II-A	12.000	15.000	20.000
LOCALITATI GRUPA III-A	10.000	12.000	15.000

TIP Nr. camere	CASE INDIVIDUALE			
	2	3	4	5
LOCALITATI GRUPA I-A	30.000	40.000	50.000	60.000
LOCALITATI GRUPA II-A	25.000	35.000	45.000	55.000
LOCALITATI GRUPA III-A	20.000	30.000	40.000	50.000

[Handwritten signature]

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

LOCUINTE

1. MUNICIPIUL BISTRITA (ZONA MEDIANA)

Apartamente de bloc = 1.650 RON/mp
Case individuale = 2.610 RON/mp

2. ORASUL BECLEAN

Apartamente de bloc = 800 RON/mp
Case individuale = 1.300 RON/mp

3. ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

Apartamente de bloc = 540 RON/mp
Case individuale = 1.090 RON/mp

4. MEDIUL RURAL

Apartamente de bloc = 410 RON/mp
Case individuale = 1.045 RON/mp



ANEXA 6

VALORI DE PIATA MEDII
PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA

SPATII COMERCIALE

1. MUNICIPIUL BISTRITA

ZONA I-a	= 2.500 RON/mp
ZONA II-a	= 2.200 RON/mp
ZONA III-a	= 2.000 RON/mp

2. ORASUL BECLEAN

ZONA I-a	= 1.800 RON/mp
ZONA II-a	= 1.700 RON/mp

3. ORASELE: NASAUD SI SANGEORZ -BAI

ZONA I-a	= 1.250 RON/mp
ZONA II-a	= 1.100 RON/mp

4. MEDIU RURAL

= 1.050 RON/mp



ANEXA 7

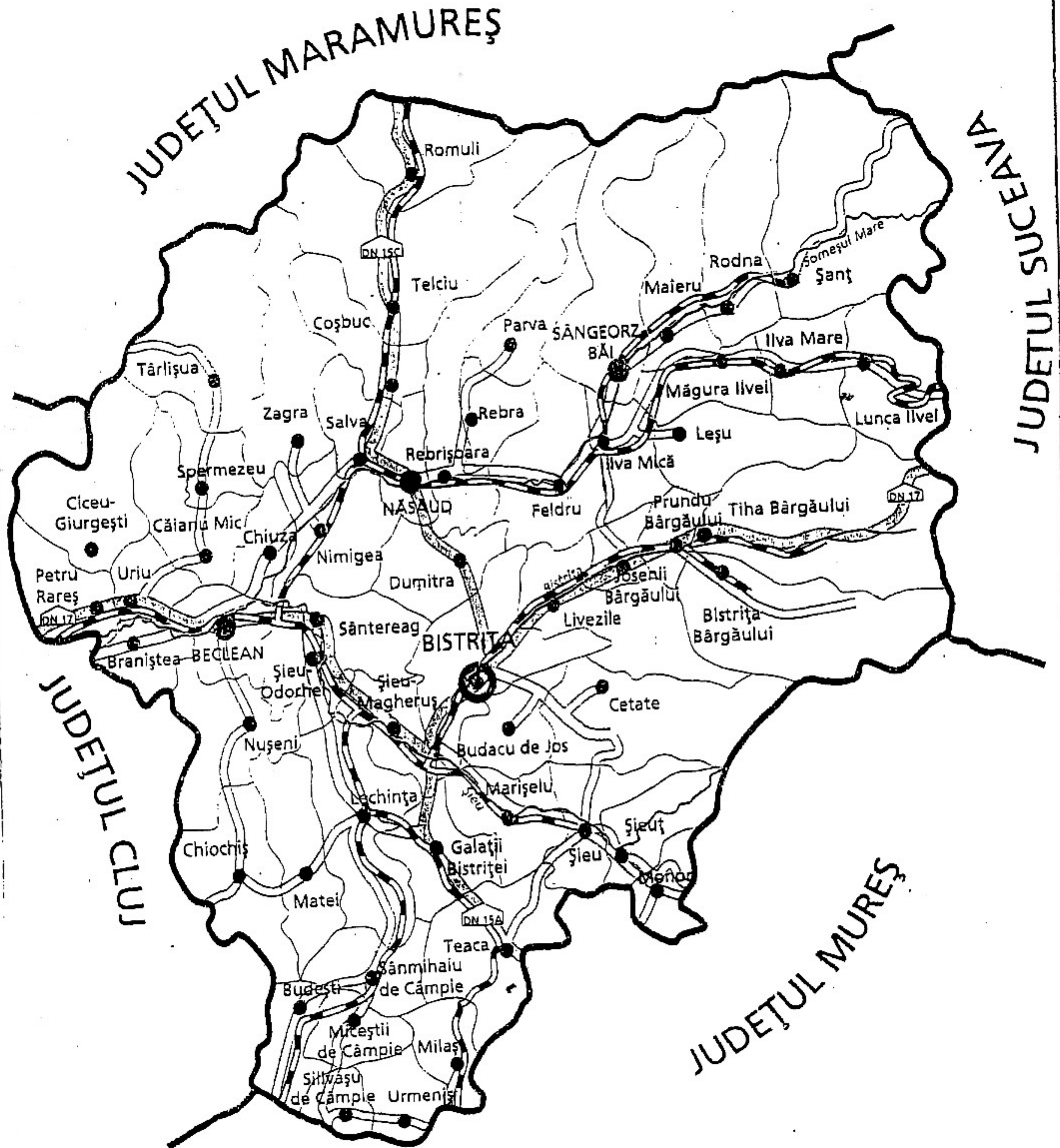
**VALORI DE PIATA PENTRU 1,0 MP SUPRAFATA UTILA
LA SPATII DE PRODUCTIE (INDUSTRIALE, AGROZOOOTEHNICE,
DEPOZITARE)**

RON/MP

NR. CRT.	LOCALITATEA	VALORI DE PIATA ESTIMATE
1	MUNICIPIUL BISTRITA	500
2	ORASUL BECLEAN	120
3	ORASELE NASAUD SI SANGEORZ-BAI	80
4	MEDIU RURAL	50



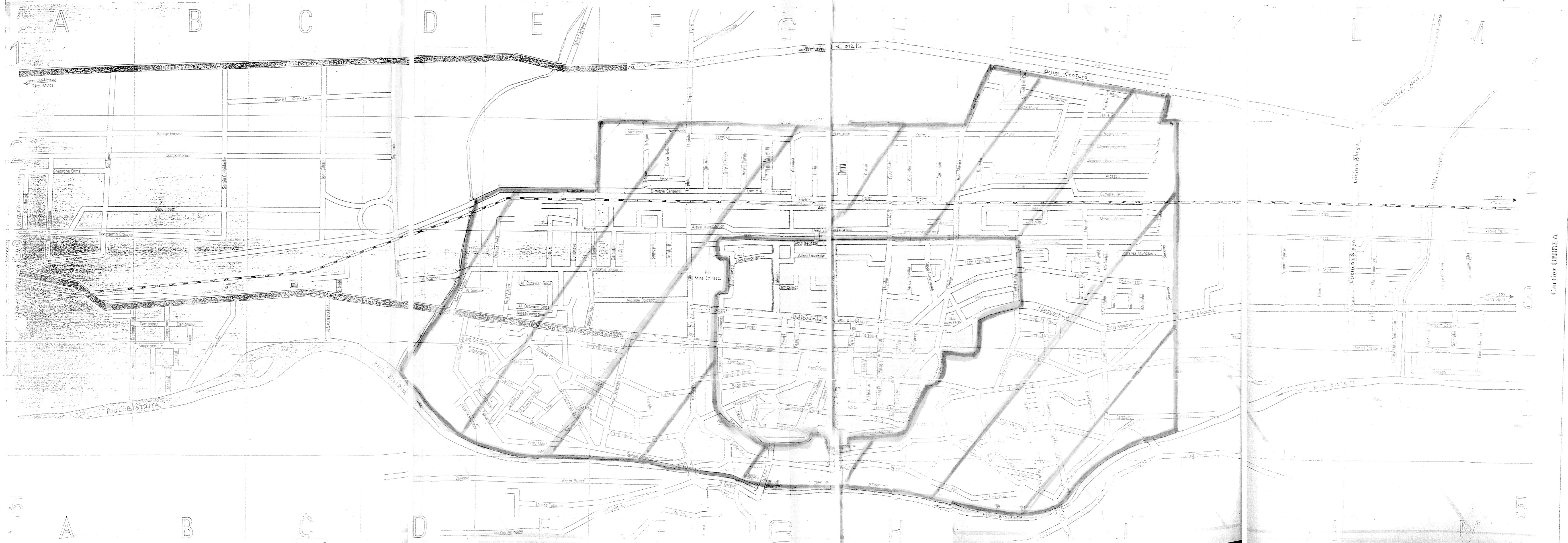
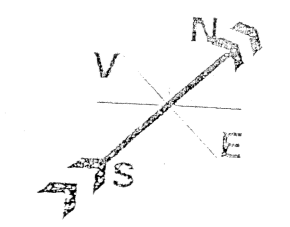
HARTA JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂSAUD



HARTA STRADALĂ A MUNICIPIULUI BISTRIȚA

SCARA 1:7.500

- ZONA a Ia
- ZONA a IIa
- ZONA a IIIa



Cartier UNIREA

