

**Raport de evaluare:xxx-11-1-/ 2015**

**A proprietatii imobiliare:**

**De tip rezidential, comercial, administrativ, industrial.**

**FOND IMOBILIAR- LOCUINTE- SPATII CU ALTA DESTINATIE.**

---

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



**CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

**DATA EVALUARII:decembrie 2014.**

**DATA RAPORTULUI: decembrie 2014.**

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

**EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL**

**Legitimatie 14473-Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.**

**Legitimatie 14474-Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.**

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

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

Catre : **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

Prezentul raport de evaluare are ca obiectiv:

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

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Camera Notarilor Publici la data intocmirii raportului de evaluare. Formatul in care sunt prezentate concluziile raportului la cererea destinatarului este asemanator pe alocuri cu cel precedent pentru a nu crea confuzii.

*Evaluarea si raportul de evaluare asupra proprietatilor anterior specificate sunt intocmite pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.*

*Prezentul raport de evaluare nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.*

Prezentul raport de evaluare,conține 16 pagini plus anexe 39 anexe/copii harti intravilan extravilan (si Anexa1- Anexa 11 + Corectii) si anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud si Sangeorz/ Bai- harti comune si pentru raportul de terenuri.

S-a efectuat o analiza generala si specifica a datelor ofertelor competitive si a cererii de pe piata locala. S-au analizat date generale care includ informatii privind fortele sociale, economice, legislative si ale mediului care afecteaza valoarea proprietatii precum si date specifice proprietati imobiliare comparabile, vândute sau inchiriate, precum si alte caracteristici ale pietei imobiliare locale.

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

Baza evaluarii- in vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele internationale de evaluare:

□ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general) □ SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii(IVS 101)□SEV 102- Implementare(IVS 102)□SEV 103- Raportarea evaluării(IVS 103) □ SEV 300- Evaluari pentru raportare financiara(IVS 300)□SEV 310 -IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului□SEV 400 Verificarea evaluarilor □ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. • Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011

în interpretarea ANEVAR. TANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA a noua, 2014 si Ghiduri de evaluare.

□ Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964;

□ Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr. 116/2010, editat de Corpul Expertilor Tehnici din România;

□ Normativul P135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR.85/N/20.01.1995, cuprinzând coeficientii de uzura a cladirilor si constructiilor speciale;

□ HG nr. 2139/2004, privind aprobarea clasificatiei si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;

Această scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime de piata pentru proprietatile detaliate mai sus.

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

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

Valorile de piata estimate sunt orientative si nu sunt in masura sa acopere intreaga plaja de caracteristici-corectii care stau la baza estimarii valorilor de piata pentru proprietatile rezidentiale- in concluzie este necesara intocmirea unui raport de evaluare atunci cand exista suspiciuni cu privire la valoarea estimata conform celor prezentate in aceasta lucrare.

- pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobiliar este recomandat sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobiliar poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliara este unica.

Scopul si utilizarea evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul International de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare „

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definitie uzuala a valorii de piata si explica criteriile generale, referitoare la aceasta definitie uzuala a valorii de piata si la aplicarea ei in evaluarea proprietatii, atunci când scopul si utilizarea propusa a evaluarii cer estimarea valorii de piata.

Conform standardului IVS 1 definitia valorii de piata este:

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata,la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vânzator hotărât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza,prudent si fara constrângere.,,*

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

Destinatia evaluarii va fi pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.

In cadrul acestei evaluari clientul nu a solicitat ca evaluarea sa se realizeze in conditiile unor ipoteze deosebite.Evaluatorul a estimat valorile de piata a proprietatilor imobiliare mai sus amintite in baza ipotezelor si premiselor din raport si a celorlalte componente aferente pietei imobiliare ianuarie 2014- decembrie 2014 ipoteze si conditii limitative enuntate la capitolul 2.1.

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

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

- ⇒ afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte;
- ⇒ analizele,opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele,opiniile si concluziile noastre personale,fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ⇒ suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- ⇒ analizele,opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele,recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din România). evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- ⇒ nici o persoana,cu exceptia celor specificate in raport, nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

Evaluator proprietati imobiliare,membru titular ANEVAR

## **2.PREMISELE EVALUARII**

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

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Proprietatile evaluate sunt considerate libere de sarcini.

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

#### ***Ipoteze:***

- ⇒ Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora.
- ⇒ Estimarea vloarilor de piata minime nu pot sa acopere toata plaja de proprietati imobiliare- cu caracteristici specifice .
- ⇒ Nu sunt facute- nu se tine cont- de nici un fel de investigatii referitoare la activitatile trecute si prezente, atât pe proprietatile evaluate cât si de influentele pe care proprietatile vecine le-ar putea avea.
- ⇒ Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ⇒ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile,licentele,certIFICATELE de ocupare,aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale,regionale sau nationale pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii..
- ⇒ Evaluarea terenului s-a facut in ipoteza in care terenul este considerat ca fiind liber.
- ⇒ Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- ⇒ Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil.
- ⇒ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, insa nu asiguram garantii pentru acuratete.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ⇒ Nu exista, la data evaluarii alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta .
- ⇒ Proprietatile evaluate se considera fara ipoteci sau datorii.
- ⇒ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcarii sau violari ale altor proprietati.
- ⇒ Proprietatile este considerata si evaluate ca fiind libere de sarcini.
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatilor,ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatile sa valoreze mai mult sau mai putin.Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- ⇒ Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminat,nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- ⇒ In scopul acestei evaluari,presupunem ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.
- ⇒ Daca ulterior se va stabili ca exista contaminari pe proprietatile analizate sau pe orice alt teren vecin, sau ca mijloacele care au fost puse in functiune sar putea contamina aceasta, ar putea diminua valoarea din raport.
- ⇒ *Evaluarea si raportul de evaluare asupra proprietatilor anterior specificate sunt intocmite pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995*



respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.

⇒ Prezentul raport de evaluare nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.

### **Conditii limitative:**

⇒ Valoarea estimata in valuta- lei este valabila atât timp cât conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei,nivelul cererii si ofertei,inflatie,evolutia cursului de schimb,etc)nu se modifica semnificativ.Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara).

⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata,in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.

⇒ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport,intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate terenului si cladirilor nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.

⇒ Orice estimari ale valorii continute in raport se aplica intregii proprietati si orice impartire sau divizare a totalului in valori fractionate va invalida valoarea estimata.

⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

⇒ Evaluatorul,prin natura muncii sale,nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune,in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

⇒ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori,identitatea evaluatorului)nu vor fi difuzate public prin reclama,relatii publice,stiri,agentii de vânzare sau alte cai mediatice,fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

⇒ Informatiile din acest raport nu pot fi utilizate de alte persoane fizice sau juridice decât solicitantul sau beneficiarul lucrarii si numai pentru scopul enuntat.

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

Obiectul evaluarii il constituie:

1. Estimarea valorii de piata minime a apartamentelor in blocuri de locuit, case de locuit si vile din municipiul Bistrita si orasele: Beclean, Nasaud si Singeorz - Bai;
2. Estimarea valorii de piata minime pentru apartamente si case individuale din mediul rural;
3. Estimarea valorilor de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la locuinte in orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud si in mediul rural;
4. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile comerciale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
5. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
6. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile având destinatia de cabinete medicale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;

7. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile de productie, agro-zootehnice si de depozitare situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
8. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative si birouri situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
9. Estimarea valorii de piata minime pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru camere in camine situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
10. Estimarea valorii de piata pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru spatii comune in indiviziune situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;

**Prezentul raport de evaluare se adreseaza birourilor notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si nu poate fi folosit in alte scopuri.**

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

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

Scopul si utilizarea evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul International de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare „

Scopul evaluarii reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare.Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul International de evaluare IVS 1"Valoare de piata –baza de evaluare”

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definitie uzuala a valorii de piata si explica criteriile generale, referitoare la aceasta definitie uzuala a valorii de piata si la aplicarea ei in evaluarea proprietatii,atunci când scopul si utilizarea propusa a evaluarii cer estimarea valorii de piata.

Conform standardului IVS 1 definitia valorii de piata este:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata,la data evaluarii,intre un cumparator decis si un vânzator hotarât,intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv,dupa o activitate de marketing corespunzatoare,in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza,prudent si fara constrângere,,

### **2.4.Riscul evaluarii.**

La elaborarea lucrarii nu au fost luati in considerare toti factorii care influenteaza valoarea de piata a imobilelor neputand cuprinde varietatea existenta de proprietati imobiliare. Se constata o piata relativ inactiva, oferta zonala este crescuta cererea in scadere, datorita factorilor macroeconomici si altori factori detailati in capitolul piata imobiliara, motiv pentru care pentru proprietati imobiliare atipice este necesar intocmirea unui raport de evaluare.

### **2.5.Sursele de informatii utilizate.**

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

Evaluatorul a incercat sa se asigure ca toate sursele de informare consultate sunt credibile si adecvate procesului de evaluare.In multe situatii, verificarea completa a unor surse de informatii secundare sau tertiare nu intra in atributiile evaluatorului.

### **2.6.Clauza de nepublicare.**

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

### **In procesul de estimare a valorii de piata a unei proprietati imobiliare se parcurg urmatoarele etape:**

Identificarea proprietatii,descrierea juridica. Obiectul evaluarii ; Date despre zona,oras,vecinatati si amplasare.Informatii despre amplasament.Cracteristicile fizice ale amplasamentului;Vecinatati; Descrierea amenajarilor si constructiilor; Descrierea proprietatii imobiliare supusa evaluarii; Alcatuirea constructiva;Structura de rezistenta Infrastructura; Suprastructura; Finisaje:La exterior;La interior; Instalatii functionale; Starea tehnica;Zonarea;Date privind impozitele si taxele;Istoric incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente;

***Ele sunt specifice fiecărei proprietati imobiliare- proprietatea imobilara este unica. Estimarea valorii unei proprietati imobiliare trebuie sa tina seama de toti factorii care influenteaza valoarea proprietatii.***

***In cele ce urmeaza va prezentam pe scurt pasii care trebuie parcursi si de ce trebuie satinem cont in evaluarea, estimarea valorii unei proprietati imobilara- pentru o misiune de evaluare incredintata si o proprietate identificata in clar- CF, documentatie cadastrala.***

## **2.6.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Municipiul Bistrita este un oras bine dezvoltat din punct de vedere economic si se preconizeaza ca dezvoltarea sa va continua si anii care urmeaza.Rata somajului este la nivelul celei nationale si a scazut in ultimii ani.In oras se regasesc toate ramurile: industrie, servicii, comert.

Cererea pentru proprietati rezidentiale (case cu teren) este in scadere, prezentând inasa anume particularitati. Zonele cautate sunt in general zone linistite, retrase, cu acces facil si cu utilitati complete. In ultimii ani au inceput sa se manifeste tot mai des cereri pentru zone periferice, unde acum se dezvolta cartiere de vile.

### **2.6.1.DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE.**

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

**Piata** este definita ca: mediul in care bunurile,mărfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumpărători si vânzători prin mecanismul pretului.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.Fiecare:numarul de vânzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic,proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare,ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la schimbarea veniturilor,schimbarea nivelului salariilor,numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit,volumul creditului care poate fi dobândit,marimea avansului de plata,dobânzile,etc...In general,proprietatile imobiliare nu se compara cu banii jos,iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente,piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru,dar acest punct este teoretic si rareori atins,existând intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.Oferta



pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc,fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si un echilibru.Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vânzare -cumparare nu au loc in mod frecvent.De multe ori,informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.Sunt putin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.Sunt importante motivatiile,interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

## **2.6.2.PIATA TERENURILOR**

De-a lungul anilor, pretul de vinzare al terenurilor au crescut in functie de scopul de achizitie(tipul de cladire ce urmeaza sa fie construit,locatie si parametrii specifici,amplasament si grad de echipare cu utilitati).

In timp ce terenurile din zonele centrale ale Bistritei -sunt valorificate la maximum in dezvoltarea cladirilor de birouri având un un pret unitar foarte mare,fiind dezvoltate cu o eficienta maxima pe verticala,zonele din afara Bistritei- au fost utilizate pentru dezvoltari in segmentul rezidential de lux, pentru complexe cu unitati oferite fie spre vânzare,fie spre inchiriere.

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

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

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

## **2.6.4.Oferta competitiva.**

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

## **2.6.5.Cererea.**

Cererea constituie numarul potentialilor cumparatori sau chiria si,care cauta drepturi de proprietate asupra anumitor proprietati,la diferite preturi,pe o anumita piata,intr-o anumita perioada de timp,in situatia in care alti factori precum populatia,venitul,preturile viitoare si preferintele consumatorilor ramân constante.

In evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza,in general,abordarile prin cost,comparatii ale vânzarilor si capitalizarea veniturilor si implicit metodele asociate cu aceste abordari.Evaluatorul va reconcilia indicatiile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate.Toate cele trei abordari sunt bazate pe principiul substitutiei,care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare,acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vânzarea cea mai mare.

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

Functionarea principiului economic al cererii si ofertei reflecta interactiunea complexa a celor patru factori ai valorii.Oferta unui bun sau serviciu este influentata de utilitatea sa si de solicitarea sa.Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitata de raritatea sa si de puterea efectiva de cumparare a potentialilor consumatori.Cererea pentru un bun sau serviciu este,de asemenea,creata de utilitatea sa,influentata de raritatea si de solicitarea sa si limitata de puterea de cumparare.

Principiul cererii si ofertei mentioneaza ca pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea. Cererea constituie numarul potentialilor cumparatori sau chiria si, care cauta drepturi de proprietate asupra anumitor proprietati, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp, in situatia in care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor ramân constante. Informatii privind cererea si oferta, caracteristice celei mai probabile pietei pentru proprietate, sunt analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatile evaluate pentru segmentul de piata, precum si unui inventar al proprietatilor existente care pot fi adaptate si al noilor proprietati aflate in constructie, care vor majora oferta concurentiala. Pietele sunt analizate pentru a determina tendintele pietei, relatiile intre cerere si oferta, ratele de absorbtie si alte informatii specifice de piata. Pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea pentru produs/serviciu.

### **2.6.6. Echilibrul pietei. Previziuni.**

In cazul in care nu exista conditii normale de piata sau când dezechilibrul raportului oferta-cerere determina preturi de piata care nu au legatura cu definitia valorii de piata, evaluatorul se confrunta cu o problema dificila de evaluare. Misiunea evaluarii solicita un grad inalt de profesionalism, vigilență, experienta si rationament profesional din partea evaluatorului, in conditiile penuriei informatiilor de piata. Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privita in contextul politicilor de promovare care minimalizeaza dezechilibrul de pe piata proprietatilor si in contextual restructurarii si consolidarii pietelor de proprietati si a sistemelor financiare din cadrul pietelor in dezvoltare. Proprietatile evaluate trebuie analizate din perspectiva tuturor factorilor interni si externi cu efect asupra performantelor de exploatare ale acestora

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

In zonele centrale si ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai putine preturile tind sa creasca foarte mult, aceasta datorita deficitului de spatii comerciale sau mai exact cererii foarte mari de spatii comerciale.

### **CONCLUZII**

- Tendinta pe care se situeaza valoarea imobilelor este descrescatoare, fiind influentata de dezvoltarea zonei si de potentialul ei constructiv-urbanistic- tendintele pietei ;

### **3. ANALIZA DATELOR CONCLUZIILE.**

Traditional, analiza celei mai bune utilizari a fost asociata cu analiza reziduala a terenului ce este cuprinsa economia clasica. In aceasta analiza, valoarea este data de venitul ce ramane dupa ce a fost amortizata constructia.

In timp ce cladirile se pot schimba, nu acelasi lucru se poate spune despre caracteristicile esentiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.

#### **3.1. Situatii speciale**

Ipotezele analizei cele mai bune utilizari sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In identificarea celor mai bune utilizari, sunt totusi necesare consideratii speciale in cazurile utilizarilor singulare, interimare, neconforme legal, utilizari ce nu sunt cele mai bune, utilizari multiple, cu destinatie speciala, speculative si teren liber in exces.

#### **3.2. Utilizari singulare**

Cele mai bune utilizari sunt, in general, conforme sau similare cu utilizarile din vecinatatea inconjuratoare. De exemplu : o casa de locuit nu este adecvata in apropierea unei mari fabrici.

Totusi, cea mai buna utilizare poate fi neobisnuita sau chiar unica. De exemplu : o cladire mare de birouri este ceruta de piata, dar este suficienta una singura pentru localitatea respectiva.

### **3.3.Utilizarile interimare**

In multe cazuri,cea mai buna utilizare poate sa se schimbe in viitorul previzibil.In asemenea situatii,dezvoltarea imediata a proprietatii sau conversia ei pentru o cea mai buna utilizare in viitor este,de obicei,nefzabila financiar in prezent.

Deci utilizarea interimara este cea mai buna utilizare dar care s-ar putea schimba in timp relativ scurt.Ferme,parcaje,cladiri vechi sau constructii provizorii,reprzinta utilizari interimare.

Multe din constructiile demodate nu indeplinesc criteriile de cea mai buna utilizare,dar ele totusi genereaza valoare peste valoarea terenului considerat liber.De fapt,piata recunoaste ca in timpul tranzitiei către o noua utilizare,vechile constructii pot face o proprietate mai valoroasa decât terenul liber.

Când se face comparatia cu alte proprietati,trebuie luate in considerare diferentele intre utilizarile interimare chiar daca cele mai bune utilizari in viitor sunt identice.

Daca pentru doua utilizari actuale,costurile de demolare sunt diferite,acest lucru trebuie luat in considerare si trebuie facuta o corectie.

### **3.4.Utilizari neconforme legal.**

O utilizare neconforma legal este o utilizare ce a fost stabilita si mentinuta legal,dar nu mai este conforma cu noile reglementari legale ale zonei in care este amplasata.De obicei,aceste noi reglementari permit existenta in continuare a vechilor utilizari,dar interzic extinderea sau modificarile importante care sa continue utilizarea neconforma.Când o utilizare neconforma inceteaza,de obicei ea nu mai poate fi reluata.

Uneori o utilizare mai mare decât o utilizare conforma.Deci pentru a estima valoarea unei proprietati cu utilizare neconforma legal,prin comparatie cu proprietati competitive similare,trebuie sase efectueze acele corectii care reflecta utilizarea mai intensa dar neconforma legal.De obicei,orice surplus ce rezulta dintr-o utilizare neconforma legal este legat direct de constructia existenta si prin urmare venitul suplimentar ar trebui capitalizat pe durata de viata economica constructiei.

### **3.5.Utilizari care nu sunt cele mai bune.**

Multe constructii existente nu reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare cu toate ca,in general,cea mai buna utilizare este in aceeasi categorie cu utilizarea existenta(locuinta,bloc de apartamente,cladire administrativa).Prin urmare,in aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza conditiilor externe.

### **3.6.Utilizari multiple.**

Deseori cea mai buna utilizare pentru un lot de teren implica mai multe tipuri de utilizari.De exemplu : pe un teren s-ar putea construi in fata(la strada),un complex comercial cu case in spate sau blocuri in jurul unui teren de golf si case pe terenul ramas.Dacă terenul este in zona industriala,atunci in fata se vor amplasa magazine si in spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluatorul va estima contributia la valoare a fiecărei utilizari,dar trebuie sa se asigure ca suma contributia la valoare a fiecărei utilizari,dar trebuie sase asigure ca suma valorilor utilizarilor separate nu depaseste valoarea totala a proprietatii.

### **3.7.Utilizari speciale.**

Deoarece proprietatile cu destinatie speciala sunt adecvate numai pentru o singura utilizare sau pentru un numar foarte limitat de utilizari,evaluatorul va întâmpina dificultati in specificarea celei mai bune utilizari.De fapt,cea mai buna utilizare este continuarea utilizarii actuale daca se dovedeste viabila.

Daca utilizarea curenta este depreciata fizic sau functional si alte utilizari alternative nu sunt fezabile,atunci cea mai buna utilizare este demolarea si casarea constructiei.

Uneori aceste proprietati se analizeaza pe baza a doua utilizari :

continuarea utilizarii speciale existente;

conversia la o utilizare alternativa.

### **3.8.Utilizari speculative.**

Terenul pastrat pentru vânzare ulterioara poate fi considerat ca o investitie speculativa.Cumparatorul sau proprietarul poate crede ca valoarea terenului va creste,dar exista un risc considerabil ca nu va aparea cresterea asteptata cât speculatorul detine terenul.Cu toate acestea,valoarea actuala este o functie de cea mai buna utilizare a sa in viitor si deci evaluatorul trebuie sa ia in discutie cea mai bunautilizare potentiala in viitor.

### **3.9.Teren in exces.**

Unele loturi de teren sunt prea mari pentru principala lor cea mai buna utilizare.Unele proprietati construite au terenuri in exces care nu sunt necesare constructiilor existente.In unele cazuri,cea mai buna utilizare a terenului in exces este sa ramana liber.In alte situatii,poate fi o extindere in viitor a constructiilor existente sau dezvoltari viitoare ca o entitate separata.Terenul de parcare,sau terenul de joaca nu este teren in exces.

## **4.CMBU.**

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clare pe pietele imobiliare.Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul „cea mai buna utilizare„.

Când scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata,analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Prin urmare,cea mai bunautilizare„este un concept fundamental de piata imobiliara.

#### Definitie

Cea mai buna utilizare este definita astfel :

„Utilizarea rezonabila,probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila,fundamentata adecvat,fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

#### Scopul analizei celei mai bune utilizari

Evaluatorul trebuie sa faca deosebirea intre analiza considerând terenul liber si analiza considerând terenul construit si raportul de evaluare trebuie sa identifice,explice si justifice cu claritate scopul si concluziile aferente fiecarei utilizari.

#### Criteriile analizei celei mai bune utilizari.

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

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

#### 1.Permisa legal.

In toate cazurile,trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege:

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

## 2.Posibila fizic.

Urmatoarele caracteristici care afecteaza utilizările unei anumite proprietati imobiliare.

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

## 3.Fezabila financiar.

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic,sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare,obligatiile financiare si amortizarea capitalului.Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiara,evaluatorul va prognoza veniturile generale de proprietate,din care se va scadea cheltuielile de expolatate (inclusiv impozitul pe profit ),rezultand profitul net.Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca acesta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata,atunci utilizarea este fezabila.

## 4.Maximum productiva

Dintre utilizarile fezabile financiar,cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului,in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

Valoarea reziduala a terenului poate fi gasita estimând valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul materialelor,manoperei,regiei si al capitalului,necesare realizarii constructiei.Valoarea terenului poate fi estimata si prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

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

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

## **4.3.Evaluarea terenului.**

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

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

Anticiparea,schimbarea,cererea si oferta,substantiala si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.Astfel,daca cumparatorii anticipeaza ca anumita zona va fi o cerere de spatii de birouri in urmatorii 5 ani,ei ar putea fi sa cumpere terenuri pentru constructie.

Pretul terenului reflecta relatia dintre cerere si oferta care oscileaza in jurul echilibrului,desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.Astfel,daca un anumit tip de proprietate imobiliara este foarte rar întâlnit intr-o anumita zona,presiunea concurentei extrem de puternice poate duce la cresterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea.In orice caz,valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili echilibrul intre chirie,pret si valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament



determina valoarea terenului pe o anumita piata.

Principiul substitutiei care spune ca un cumparator nu va plati mai mult decât pentru un alt teren similar, indica faptul ca pentru amplasamentele similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unui complex economic in care terenul are rol esential.

### **Caracteristicile fizice ale amplasamentului**

**Caracteristicile fizice** ale terenului, utilitatile disponibile si imbunatatirile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua in considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la, topografia, localizarea, orientarea fatade vant, soare sau vedere.

**Caracteristicile topografice** sunt perimetrul, nivelarea si drenajul.

Existenta unor utilitati, cum ar fi: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon, influenteaza utilizarea si posibilitatile de dezvoltare a lotului de teren.

**Un lot de teren devine amplasament** când este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un anumit scop.

Imbunatatirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legatura la apa, gaze, electricitate si telefon.

Imbunatatirile externe lotului pot fi strazile, rampele, trotuarele, canalizare si linii de utilitati ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari si prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber si disponibil.

Se spune că terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare si aceasta contributie se estimeaza scazand valoarea terenului din valoarea totala a proprietatii imobiliare. In cazul in care constructiile nu adauga valoare se impune demolarea lor.

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

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

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

**EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**- evaluarea prin comparatii de piata, randament CIN-in functie de CMBU a constructiilor respectiv terenului.

Deprecieri.

### **Estimarea deprecierei cumulate**

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de reconstructie.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si care opereaza aceasta metoda sunt:

1. **Uzura fizica**- este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente- **Uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decât cresterea de valoare rezultata) si **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) si cuprinde uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta si uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga.

2. **Neadekvare functionala**- este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de veder a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte- neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)

3. **Depreciere economica**-(din cauze externe )- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii,utilizarea proprietatii, amplasarea in zona,urbanismul,finantarea etc...

Alegerea valorii finale se bazeaza pe faptul ca, in concordanta cu scopul evaluarii,datele de piata sunt cele mai concludente.Piata este o piata a vânzarii si nu a inchirierii.

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

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele,conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- nu se modifica semnificativ.Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

## 5. CONCLUZII-OPINIA EVALUATORULUI

- Evaluarea fondului imobiliar de natura cladiri si constructii de pe raza Judetului Bistrita — Nasaud, este prezentata in anexele insotitoare astfel:
- Anexa nr.1 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, vile din municipiul Bistrita;
- Anexa nr.2 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasul Beclean;
- Anexa nr.3 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din orasele Nasaud si Singeorz - Bai;
- Anexa nr.4 - cuprinde valorile de piata propuse la apartamente, case individuale, din mediul rural.
- 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.
- 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.
- Anexa nr.7 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile administrative, birouri din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr.8 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la spatiile cu destinatia de cabinete medicale, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr. 9 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila la spatii: industriale, agrozootehnice si de depozitare din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr. 10 - cuprinde valorile de piata medii pentru 1,0 mp suprafata utila, la camerele in camine, din orasele : Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai si din mediu rural.
- Anexa nr.11 - cuprinde valorile de piata propuse pentru 1,0 mp suprafata utila la spatii comune in indiviziune din orasele: Bistrita, Beclean, Nasaud, Singeorz — Bai.
- Anexa nr.12- cuprinde corectiile aplicate la valorile din anexele 1 - 10, pentru cazuri exceptie.

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

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

GRUPA II-a - cuprinde urmatoarele resedinte de comuna: BRANISTE, BUDACUL DE JOS, BUDESTI, CAIANU MIC, CETATE, CHIOCHIS, CHIUZA, CICEU GIURGESTI, COSBUC, DUMITRITA, GALATII BISTRITEI, JOSENI BIRGAULUI, LESU, LUNCA ILVEI, MAGURA ILVEI, MATEI, MICESTII DE CIMPIE, MILAS, MONOR, NIMIGEA,

---

*Estimare valori piata-fond imobiliar-exclusiv pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala.*

---

NEGRILESTI, NUSENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, SANT, SIEU, SIEU ODORHEI, SIEU MAGHERUS, SIEUT, SILIVASU DE CIMPIE, SIMNIHAIU DE CIMPIE, SINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BIRGAULUI, TIRLISUIA, 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 30 exemplare si impreuna cu anexele consideram ca raspunde obiectivelor trasate de beneficiar.

## **6.Calificarea evaluatorului. Membru titular ANEVAR.**

Expert evaluator

Muthi Adrian Gelu

## **7.ANEXE**

Anexe:

Anexele 1 - 39;

