NAPOCA BUSINESS S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

NB 11013-2/12.12.2024
Decizia ..../....12.2024

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD

Valabilitate: începând cu 01.01.2025

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud.

STUDIU DE PIAȚĂ
(sinteza)

1. Beneficiar	**CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD**
2. Executant	**NAPOCA BUSINESS SRL**
3. Obiectul studiului de piață	**Fondul imobiliar (terenuri şi construcții) din localitățile județului Bistrița-Năsăud**
4. Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, **pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud**.
5. Baza de elaborarea a studiului de piață	Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant
6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	♦ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind **valorile minime** consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, şi le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”; ♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **valorile / prețurile minime** (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate (în anul 2024) pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile; ♦ **piața imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători şi vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alți factori de stabilire a prețului, precum şi la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor şi la nevoile / dorințele individuale; ♦ **studiul de piață a fost întocmit prin** (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): ○ **cercetare de piață, respectiv identificarea, culegerea, sintetizarea şi selectarea prețurilor / valorilor minime de tranzacționare / ofertare** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2024 pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); ○ **prelucrarea și centralizarea datelor obținute** (pe localități și pe zone

	imobiliare delimitate), cu aplicarea atât a unor tehnici specifice de extrapolare, interpolare și analiză statistică a datelor, cât și prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare.
7. Perioada elaborării studiului de piață	Noiembrie - Decembrie 2024
8. Perioada de valabilitate a studiului de piață	Valabil începând cu 01.01.2025, după aprobarea de către Beneficiar.
9. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Bistrița-Năsăud, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

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

STUDIU DE PIAȚĂ
FOND IMOBILIAR JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

- Termenii de referință, care au stat la baza elaborării studiului de piață, au fost agreați cu reprezentanții Beneficiarului, respectiv:

Client/Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
Executant	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (nr. leg. 12920)
Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri şi construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) consemnate în anul 2024 pe piața imobiliară a județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ.
Considerente privind tipul de valoare aferent studiului de piață	♦ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent…”; ♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) valorile / prețurile minime (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate (în anul 2024) pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile; ♦ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători şi vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alți factori de stabilire a prețului, precum şi la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor şi la nevoile / dorințele individuale; ♦ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): o cercetare de piață, respectiv identificarea, culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor / valorilor minime de tranzacționare / ofertare (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice) consemnate în

	anul 2024 pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); ○ prelucrarea și centralizarea datelor obținute (pe localități și pe zone imobiliare delimitate), cu aplicarea atât a unor tehnici specifice de extrapolare, interpolare și analiză statistică a datelor, cât și prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare.
Perioada elaborării	Noiembrie – Decembrie 2024
Moneda de referință	rezultatele sunt exprimate în LEI
Data de referință a valorilor selectate	Decembrie 2024, cu valabilitate începând cu 01.01.2025, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață (conform precizărilor din Codul Fiscal)
Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară	Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice: ♦ apartamente în blocuri / locuințe colective, apartamente în case (individuale, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite etc.) etc. (cu teren aferent); ♦ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri); ♦ case, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente); ♦ spații comerciale, spații pentru birouri și/sau administrative etc.; ♦ spații cu destinație industrială, agro-industrială și/sau logistică; ♦ anexe la diferite spații (garaje, șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, fundații, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.); ♦ terenuri extravilan (agricol, neagricol, livadă/vie, pădure). Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatarului (acestea nu reprezintă zonarea pentru impozitarea proprietăților imobiliare). Forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta sa fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat. Pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în Studiul de Piață.
Sursa informațiilor	♦ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite via email;

	♦ date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.); ♦ date din baza de date a Executantului; ♦ date de la agențiile imobiliare (şi publicațiile acestora), societățile de construcții (şi publicațiile acestora), publicațiile de profil locale şi naționale; ♦ date din mass-media locale şi naționale; ♦ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.); ♦ date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.); ♦ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	♦ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului şi poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta); ♦ valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, executări silite, combinări de întreprinderi etc. sau alte cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții); ♦ în situațiile prevăzute de lege – și numai în aceste situații (altele decât cele prevăzute la art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal) – care fac trimitere la valorile din studiul de piață, se impune ca utilizarea acestor valori să fie în concordanță cu specificațiile din prezentul studiu de piață și cu speța / situația juridică concretă, în caz contrar fiind necesară elaborarea unui raport de evaluare specific; ♦ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini; ♦ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și acesta se poate tranzacționa / transfera; ♦ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;

	♦ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora; ♦ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) şi se conformează tuturor reglementărilor şi restricțiilor de zonare şi utilizare; ♦ tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață" definită ca tip al valorii în standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare; ♦ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață	♦ Destinatarul studiului de piață decide, în condițiile legii, dacă studiul de piață (parte din acesta sau orice referire la acesta) poate fi publicat și/sau transmis unor terți; ♦ valorile sunt exprimate şi sunt valabile exclusiv în condițiile şi prevederile prezentului studiu de piață; ♦ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere; ♦ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea / acuratețea surselor de informare și de condițiile pieței imobiliare de la data de referință; ♦ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netratând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.

2. ZONAREA PIEȚEI IMOBILIARE / LOCALITĂȚILOR

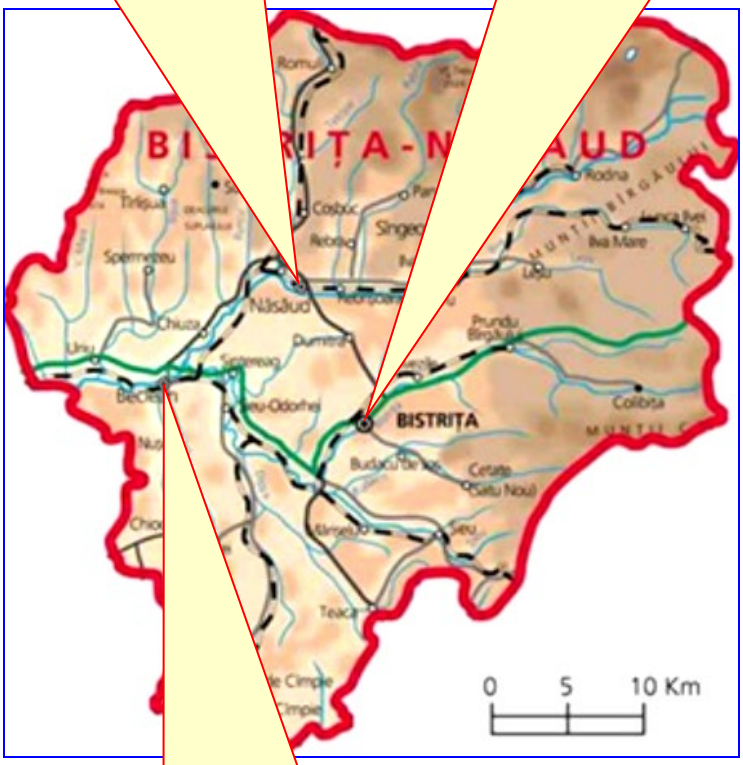
- Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului;
- În urma studiului pieței imobiliare la nivelul județului Bistrița-Năsăud, s-a convenit / operat cu reprezentanții Beneficiarului, o zonare a pieței imobiliare la nivel general și la nivel de localitate, acolo unde a fost considerat necesar și adecvat – zonare în orașe și pe grupuri de localități rurale și tipuri de proprietăți imobiliare (structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
- Zonarea pieței imobiliare s-a operat în funcție de comportamentul mediu-general, tipurile de proprietăți imobiliare și nivelul valoric / de prețuri al sub-piețelor imobiliare identificate;
- Sinteza zone imobiliare (grupate pe zonele aferente circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Bistrița-Năsăud):

NĂSĂUD

- Năsăud: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.

BISTRIȚA

- Bistrița: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- Localități din proximitatea municipiului Bistrița: tipuri de proprietăți imobiliare;
- Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.



BECLEAN

- Năsăud: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare..

3. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

- Prezentarea datelor: prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone):
  - apartamente în blocuri / locuințe colective, apartamente în case (individuale, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite etc.) etc. (cu teren aferent);
  - terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
  - case, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (cu teren şi cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);
  - spații comerciale, spații pentru birouri şi/sau administrative etc.;
  - spații cu destinație industrială, agroi-industrială şi/sau logistică;
  - anexe la diferite spații (garaje, șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.);
  - terenuri extravilan (agricol – productiv, neproductiv, livadă/vie, pădure).
  - notă: în practică, pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe şi specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în Studiul de Piață (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet" şi, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri şi pensiuni agroturistice; benzinării; terenuri de formă, pantă şi/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase; luciu de apă; ferme piscicole etc.) – asemenea situații vor fi tratate conform prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor în formă autentică.
- Surse de informare:
  - date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite via email;
  - date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);
  - date din baza de date a Executantului;
  - date de la agențiile imobiliare (şi publicațiile acestora), societățile de construcții (şi publicațiile acestora), publicațiile de profil locale şi naționale;
  - date din mass-media locale şi naționale;
  - date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
  - date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
  - date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
- Analiza și selectarea valorilor:
  - în urma colectării, sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile minime consemnate / identificate (în anul 2024) pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare delimitate în cadrul studiului de piață, structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
  - în procesul de selectare a valorilor minime s-a ținut cont și de următoarele:

- toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu erau în concordanță cu premisele studiului de piață;
- datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară) au fost prelucrate focalizat pe nivelul valoric minim (conform prevederilor din Codul Fiscal), luând în considerare uzanțele și comportamentul mediu al participanților de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice, delimitate;
- unele date obținute au fost utilizate coroborat, ca bază pentru selectarea valorilor (minime/minimale) elementelor componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
- zonele imobiliare delimitate, convenite cu reprezentanții Destinatarului, au fost diferențiate în funcție de unele tipuri de proprietăți imobiliare și nivelul de activitate de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice.

- există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu de piață (din motive care țin de ne-transparența pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare), care ar putea indica valori diferite față de cele selectate în cadrul prezentului studiu de piață.

4. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ ȘI CONCLUZII

Rezultatele studiului de piață se doresc a fi un instrument util şi uşor de utilizat pentru Beneficiar, acestea fiind prezentate în tabelele anexe, pe localități și/sau zone imobiliare şi/sau tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minim / minimal consemnat al intervalului de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață).
Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- valorile sunt valabile exclusiv în condițiile şi prevederile prezentului studiu de piață;
- valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare şi de condițiile / nivelul valoric (minim) al pieței imobiliare (din anul 2024);
- valorile selectate se referă / tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță şi nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare (cazurile particulare, speciale şi/sau atipice);
- valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, executări silite, combinări de întreprinderi etc. sau alte cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);
- în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, se impune ca utilizarea acestor valori să fie în concordanță cu specificațiile din prezentul studiu de piață și cu speța / situația juridică concretă, în caz contrar fiind necesară elaborarea unui raport de evaluare specific;
- rezultatele şi concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate şi actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general);

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiu de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori înscrise în studiul de piață (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.)
În practică, pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe şi specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în studiul de piață (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” şi, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri şi pensiuni agroturistice; benzinării; terenuri de formă, pantă şi/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase; luciu de apă; ferme piscicole etc.) – asemenea situații vor fi tratate conform prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor în formă autentică.

GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE

1. Generalități

- în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
  - suprafața terenului (St);
  - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0" a construcției);
  - suprafața desfășurată (Sd), similar cu suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - coeficient de transformare: Sd = Su x 1,4; Su = Sd / 1,4 (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Sd și Su);
- unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
  - metru pătrat – în cazul terenurilor;
  - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
  - metru pătrat de suprafață desfășurată (Sd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, în funcție de zone imobiliare specifice delimitate, cartiere, străzi etc. (acestea nu reprezintă zonarea pentru impozitarea proprietăților imobiliare, stabilite de autoritățile locale).

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate în funcție de suprafața utilă (Su);
  - valorile se referă la apartamente „locuibile": finalizate şi cu utilități funcționale;
- Teren intravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există şi/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan (inclusiv "curți-contracții extravilan", cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- Construcții:
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpSd) în funcție de tipul construcției și soluția constructivă, astfel:
    - case (inclusiv anexe utilizate rezidențial), semiduplexuri, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (după caz, unele unități imobiliare de acest tip pot fi tratate și ca "apartament / Su în casă");
    - spații comerciale, spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - spații industriale/agro-industriale/logistice;
    - garaje individuale sau comune, situate la subsol, demisol sau supraterane;

        - anexe: șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, fundații, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii, spații tehnice etc.
    - tipul construcției şi Sd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
    - valorile se referă la construcții „locuibile" / „exploatabile": finalizate, cu utilități funcționale şi utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
    - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, astfel:
        - teren extravilan (indiferent de categorie), situat în zona limitrofă cu intravilanul localității (pentru partea de suprafață de până la 1.500 mp);
        - teren extravilan "agricol – productiv" (arabil, pășuni, fânețe etc.);
        - teren extravilan "neproductiv" (nisipuri zburătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri râpe, ravene, torenți, sărături cu crustă, mocirle, smârcuri, stufăriș, gropile de împrumut, cariere, halde etc.);
        - teren extravilan "livadă, vie" (în exploatare);
        - teren extravilan „pădure" (în exploatare).
    - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).

3. **Note / precizări** (elemente rezultate din datele de piață colectate, care relevă uzanțele și comportamentul mediu al participanților de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice, delimitate):
    - valorile selectate (pentru apartamente şi alte tipuri de construcții) includ şi valoarea cotelor părți indivize comune, dar nu includ valoarea cotei părți de teren în proprietate;
    - în cazul în care suprafața construcției nu este menționată / identificată în documente oficiale, se recomandă întocmirea documentației cadastrale specifice, pentru evidențierea suprafețelor aferente proprietății imobiliare în speță;
    - pentru construcțiile edificate din materiale diferite (de exemplu: cărămidă și văioagă; cărămidă și lemn), valorile se vor selecta separat, pentru fiecare tip de material, pentru suprafața desfășurată edificată din materialul respectiv; în cazul în care nu se pot decela / nu se cunosc suprafețele edificate din materiale diferite, la suprafața desfășurată totală se va aplica media valorilor unitare aferente fiecărui tip de material;
    - pentru elementele / părțile de construcție dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 15% pentru demisol și cu minus 10% pentru mansardă (această ajustare este în concordanță cu comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);
    - ca situații de excepție, pentru toate tipurile de construcții, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu:
        - minus 10%: pentru construcțiile edificate în perioada 1990-2000, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
        - minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei

declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
- minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la ”semifinisat” / ”gri” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la ”roșu” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 50%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri (fizice și funcționale) semnificative – situație atestată / indicată pe baza unei declarații (care să conțină și fotografii elocvente) pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.

- ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la orașe şi la localitățile limitrofe acestora, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă (orientativ, mai mare de 100 m) față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, susținută / completată, după caz, de adeverințe / adrese de la autoritățile locale și/sau furnizorii de utilități (cel puțin / suficient de la furnizorul de curent electric) – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana ”fără utilități în apropiere”);
- valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana ”…până la 1.000 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana ”…până la 1.000 mp”, aferent locației / zonei imobiliare în speță).

4. Modul de utilizare a tabelelor valorice

- pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
  - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcţie, teren intravilan, teren extravilan etc.);
  - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona şi locația (inclusiv după PAD, indexul orientativ de străzi şi numărul administrativ – unde este cazul; pentru proprietăți imobiliare amplasate pe străzi care traversează mai multe zone imobiliare este necesară identificarea

poziționării utilizând harta localității coroborată cu PAD, cu poziționarea electronică de pe site-ul ANCPI sau alte elemente relevante de poziționare, pentru o încadrare corectă în zona imobiliară);
- se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren şi construcție), soluții constructive, anexe etc.;
- se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare şi apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță.

♦ calculul valorii aferente proprietății imobiliare în speță se face după algoritmul:

valoarea proprietății (V) = valoarea terenului (Vt) + valoarea construcției (Vc)

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

CONTACT

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
tel. mobil: +40.720.043.141; +40.730.011.935
napoca.b@gmail.com; www.napocabusiness.ro

Pentru orice întrebări suplimentare şi nelămuriri privind studiul de piață vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim!

ANEXA NR.1

FONDUL IMOBILIAR JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD

Valabil începând cu 01.01.2025

NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI																	
						Teren intravilan				Construcții						Teren extravilan				
			Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.000-2.500 mp	Pentru partea de suprafață de peste 2.500 mp	Fără utilități în apropiere	Casă (lemn, chirpici, văioagă)	Casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	zona limitrofă cu intravilanul și pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol - productiv	Neproductiv	Livadă, vie	Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
ORAȘE / LOCALITĂȚI																				
1	BISTRIȚA	BISTRIȚA - ZONA 1 - Centrală	5.500	5.000	4.600	900	800	600		600	2.000	4.000	1.500	600	200	25,00	3,00	1,00	3,00	3,00
		BISTRIȚA - ZONA 2 - Semicentrală și Mediană	4.400	4.100	4.000	650	600	550		600	2.000	3.800	1.500	600	200					
		BISTRIȚA - ZONA 3 - Periferică	4.100	4.100	4.000	350	320	290	150	600	1.800	3.500	1.500	600	200					
		Loc. aparținând municipiului Bistrița: Unirea și Viișoara	3.300	3.200	3.100	250	210	120	70	600	1.700	2.500	1.500	600	200					
		Loc. aparținând municipiului Bistrița: Ghinda, Sărata, Sigmir și Slătiniță	3.300	3.200	3.100	150	140	130	60	600	1.500	2.500	1.500	600	200					
2	BECLEAN	BECLEAN	3.400	2.600	2.500	210	170	90	25	600	1.500	2.200	1.300	600	200	7,00	3,00	1,00	3,00	2,75
		Loc. aparținând orașului Beclean: Coldău, Figa și Rusu de Jos	2.500	1.900	1.700	140	90	30	15	450	1.000	1.700	1.000	400	150					
3	NĂSĂUD	NĂSĂUD	2.500	2.400	2.300	200	110	40	15	600	1.500	2.200	1.300	600	190	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		Loc. aparținând orașului Năsăud: Liviu Rebreanu și Luișca	1.900	1.800	1.700	140	80	30	10	450	1.000	1.700	1.000	380	140					
		SÂNGEORZ-BĂI	2.400	2.300	2.200	110	90	40	15	600	1.500	2.200	1.300	600	190	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		Loc. aparținând orașului Sângeorz-Băi: Cormaia și Valea Borcutului	1.900	1.800	1.700	70	60	15	10	450	1.000	1.700	1.000	400	140					
SATE / COMUNE																				
4	BISTRIȚA	comune: BISTRIȚA BÎRGĂULUI, BUDACU DE JOS, BUDEȘTI, CETATE, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRIȚEI, JOSENII BÎRGĂULUI, LIVEZILE, MĂRIȘELU, MICEȘTII DE CÂMPIE, MILAȘ, MONOR, PRUNDU BÂRGĂULUI, SILIVAȘU DE CÂMPIE, ȘIEU, ȘIEU-MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, TEACA, TIHA BÂRGĂULUI, URMENIȘ	2.320	2.290	2.270	40	30	10	5	400	1.100	2.200	800	300	150	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		satele aparținând comunelor: BUDACU DE JOS, BUDEȘTI, CETATE, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRIȚEI, JOSENII BÎRGĂULUI, LIVEZILE, MĂRIȘELU, MICEȘTII DE CÂMPIE, MILAȘ, MONOR, PRUNDU BÂRGĂULUI, SILIVAȘU DE CÂMPIE, ȘIEU, ȘIEU-MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, TEACA, TIHA BÂRGĂULUI, URMENIȘ	1.750	1.710	1.650	30	20	10	5	300	900	1.700	600	250	120	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		zona COLIBIȚA (aparținând comunelor Bistrița Bârgăului și Tiha Bârgăului)	2.320	2.290	2.270	130	90	40	15	600	1.800	2.200	800	500	150	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
5	BECLEAN	comune: BRANIȘTEA, CĂIANU MIC, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU-GIURGEȘTI, CICEU-MIHĂIEȘTI, LECHINȚA, MATEI, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PETRU RAREȘ, SÎNMIHAIU DE CÂMPIE, SPERMEZEU, ȘIEU ODORHEI, ȘINTEREAG, TÎRLIȘUA, URIU	1.960	1.910	1.850	40	25	10	5	450	900	2.200	800	380	150	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		satele aparținând comunelor: BRANIȘTEA, CĂIANU MIC, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU-GIURGEȘTI, CICEU-MIHĂIEȘTI, LECHINȚA, MATEI, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PETRU RAREȘ, SÎNMIHAIU DE CÂMPIE, SPERMEZEU, ȘIEU ODORHEI, ȘINTEREAG, TÎRLIȘUA, URIU	1.440	1.420	1.390	30	20	10	5	350	700	1.700	600	300	120	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
6	NĂSĂUD	comune: COȘBUC, DUMITRA, FELDRU, ILVA MARE, ILVA MICĂ, LEȘU, LUNCA ILVEI, MAIERU, MĂGURA ILVEI, NIMIGEA, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, REBRIȘOARA, RODNA, ROMULI, RUNCU SALVIEI, SALVA, ȘANȚ, TELCIU, ZAGRA	820	770	720	20	15	10	5	450	900	2.200	800	380	150	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75
		satele aparținând comunelor: COȘBUC, DUMITRA, FELDRU, ILVA MARE, ILVA MICĂ, LEȘU, LUNCA ILVEI, MAIERU, MĂGURA ILVEI, NIMIGEA, PARVA, REBRA, REBRIȘOARA, RODNA, ROMULI, RUNCU SALVIEI, SALVA, ȘANȚ, TELCIU, ZAGRA	620	570	520	15	12	10	5	350	700	1.700	600	300	120	3,00	2,00	0,75	2,00	2,75

INDEX STRĂZI BISTRIȚA

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

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
1	str.	1 Decembrie	1
2	str.	1 Mai	2
3	str.	Abatorului	2
4	str.	Adrian Pintea	2
5	str.	Aerodromului	Unirea
6	str.	Agricultorilor	Sărata
7	str.	Agrișului	Unirea
8	str.	Agronomului	Unirea
9	str.	Alba Iulia	2
10	str.	Albert Berger	1
11	alee	Alexandru Misiuga	1
12	str.	Alexandru Mureșanu	2
13	str.	Alexandru Odobescu	1
14	str.	Alexandru Roșu	1
15	str.	Alexandru Vaida Voievod	2
16	str.	Alexandru Vlahuță	1
17	str.	Alfred Dahinten	Unirea
18	str.	Aluniș	Sigmir
19	str.	Alunului	Ghinda
20	str.	Amurgului	3
21	str.	Ana Aslan	2
22	str.	Andrei Mureșanu	2
23	str.	Anemonei	3
24	str.	Apicultorilor	2
25	str.	Apusului	3
26	str.	Arcașului	2
27	str.	Arenei	Unirea
28	str.	Arinilor	Unirea
29	str.	Armoniei	2
30	str.	Arțarilor	2
31	str.	Asfințitului	Unirea
32	str.	Astrelor	3
33	str.	Aurel Borgovan	2
34	str.	Aurel Vlaicu	Unirea
35	str.	Aviației	Unirea
36	str.	Aviator Mihai Berbecariu	2
37	str.	Avram Iancu	1
38	str.	Axente Sever	2
39	str.	Azurului	Unirea
40	str.	Baba Novac	1
41	str.	Baholț	Viișoara
42	str.	Barbu Lăutaru	1
43	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	1
44	str.	Bârgăului	2
45	str.	Basmului	1
46	str.	Bastionului	2
47	str.	Bela Bartok	2
48	str.	Bisericii	Unirea
49	str.	Bistricioarei	1
50	str.	Bistriței	Unirea
51	dr.	Bobeica	3
52	str.	Bogdan Vodă	3
53	str.	Brădetului	Viișoara
54	str.	Bradului	2
55	alee	Brândușei	2
56	intr.	Buduș	3
57	alee	Bujorului	3
58	str.	Burgului	2
59	str.	Busuiocului	3
60	str.	Cailei	Sigmir
61	intr.	Caisului	3
62	str.	Calea Clujului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
63	str.	Calea Dejului - intravilan Bistrița	2
64	str.	Calea Dejului - Viișoara	Viișoara
65	str.	Calea Moldovei	2
66	str.	Călimani	2
67	str.	Cameliei	3
68	str.	Câmpului	3
69	str.	Cantonului	2
70	str.	Căprioarei	Unirea
71	str.	Caraiman	2
72	str.	Carpați	2
73	str.	Cărpiniș	Ghinda
74	str.	Cascadei	2
75	intr.	Castanului	2
76	str.	Castelanului	2
77	str.	Cătinei	Unirea
78	p-ţa.	Centrală	1
79	str.	Cerbului	2
80	dr.	Cetății	2
81	str.	Cezar Bolliac	2
82	str.	Cicoarei	Viișoara
83	str.	Cimitirului	1
84	str.	Ciprian Porumbescu	1
85	intr.	Cireșului	2
86	alee	Clopoțeilor	2
87	str.	Cloșca	2
88	str.	Coacăzelor	3
89	str.	Cocorului	3
90	str.	Codrișor	2
91	str.	Codrului	3
92	str.	Colibiței	2
93	str.	Colinei	3
94	str.	Compozitorilor	2
95	str.	Conrad Hass	Unirea
96	str.	Constantin Brăiloiu	2
97	str.	Constantin Brâncoveanu	3
98	str.	Constantin Dobrogeanu Gherea	1
99	str.	Constantin Pavel	3
100	str.	Constantin Roman Vivu	1
101	str.	Copală	3
102	str.	Corneliu Botoș	2
103	str.	Cpt. Onigă Pompei	Unirea
104	str.	Crainimătului	2
105	str.	Crângului	3
106	str.	Crinilor	2
107	str.	Crișan	2
108	str.	Crizantemei	3
109	str.	Cuza Vodă	2
110	str.	Dâmbului	3
111	str.	Dariu Pop	2
112	str.	Dealul Viilor	Viișoara
113	bd.	Decebal	2
114	str.	Dimitrie Cantemir	2
115	str.	Dinu Lipatti	2
116	str.	Dogarilor	1
117	str.	Dornei	1
118	str.	Dr. Corneliu Mureșanu	2
119	str.	Dr. Ion Rațiu	1
120	str.	Dr. Victor Babeș	2
121	str.	Dr. Victor Moldovan	3
122	str.	Dragoș Vodă	2
123	str.	Dumbravei	2
124	dr.	Dumitrei Nou	3
125	dr.	Dumitrei Vechi (până la intersecția cu Dr. Cetății)	2
126	dr.	Dumitrei Vechi (după intersecția cu Dr. Cetății)	3
127	str.	După Cetate	3
128	dr.	După Hil	3
129	str.	Ecaterina Teodoroiu	1
130	str.	Elena Caragiani	Unirea
131	str.	Emil Gârleanu	2
132	str.	Emil Rebreanu	Unirea
133	str.	Eroilor	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
134	str.	Făget	3
135	alee	Făgetului	3
136	intr.	Fagului	2
137	str.	Falezei	3
138	alee	Fântânele	2
139	str.	Făzănăriei	3
140	str.	Filip Cristian Petru	3
141	str.	Florilor	2
142	str.	Forestierului	Sigmir
143	alee	Fotbaliștilor	3
144	alee	Fragilor	3
145	str.	Franz Schreiber	3
146	str.	Frasinului	Unirea
147	str.	Freziei	3
148	str.	Galaxiei	Sigmir
149	str.	Gării	1
150	str.	Garoafei	2
151	str.	Gavril Tripon	2
152	str.	George Barițiu	2
153	str.	Gheorghe Bibescu	Unirea
154	str.	George Coșbuc	1
155	str.	George Enescu	2
156	str.	George Matheiu	Unirea
157	str.	Gheorghe Bozga	2
158	str.	Gheorghe Dima	2
159	str.	Gheorghe Pop de Băsești	2
160	str.	Gheorghe Șincai	1
161	str.	Gherasim Domide	2
162	str.	Ghinzii (până la intersecția cu str. Paltinului)	3
163	str.	Ghinzii (după intersecția cu str. Paltinului)	Ghinda
164	alee	Ghiocelului	2
165	str.	Gorunului	3
166	str.	Gospodarilor	Unirea
167	str.	Grădinilor	1
168	str.	General Eremia Grigorescu	1
169	bd.	General Grigore Bălan	1
170	str.	General Wilhelm Zehner	Unirea
171	str.	Grănicerilor	2
172	alee	Greuceanu	1
173	str.	Grigore Moisil	2
174	str.	Grigore Pletosu	2
175	str.	Grivița	2
176	str.	Haiducului	Viișoara
177	alee	Heniu	2
178	str.	Henri Coandă	Unirea
179	str.	Holdei	Viișoara
180	str.	Horea	2
181	str.	Horticultorului	3
182	str.	Huniazilor	2
183	str.	Iancu Jianu	3
184	pasaj	I	1
185	alee	Iasomiei	2
186	str.	Iazului	Sigmir
187	alee	Iederei	3
188	pasaj	II	1
189	pasaj	III	1
190	str.	Împăratul Traian	2
191	bd.	Independenței	2
192	str.	Industriei	2
193	alee	Ineu	2
194	str.	Înfrățirii	2
195	str.	Însorită	3
196	str.	Ioan Căianu	2
197	str.	Ioan Sabău	2
198	str.	Ion Luca Caragiale	1
199	str.	Ion Minulescu	1
200	str.	Ion Pop Reteganu	3
201	str.	Ion Pop Reteganu – porțiunea de drum DC 8G	2
202	str.	Ion Slavici	2
203	str.	Ion Vidu	2
204	str.	Ionel Perlea	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
205	str.	Iosif Vulcan	2
206	str.	Irisului	3
207	str.	Iuliu Hossu	2
208	str.	Izvorul Rece	Unirea
209	str.	Izvorul Sărat	Viișoara
210	pasaj	IV	1
211	pasaj	IX	1
212	str.	Izvorului	2
213	alee	Jupiter	3
214	str.	La Haldă	Viișoara
215	str.	Labirint	Unirea
216	str.	Lăcrămioarelor	2
217	str.	Lacului	3
218	str.	Lalelelor	2
219	str.	Lavandei	3
220	str.	Lempeș	3
221	str.	Libertății	2
222	str.	Liliacului	2
223	str.	Livezi (Livezii)	3
224	str.	Liviu Rebreanu	1
225	str.	Locotenent Călin	2
226	str.	Luca Onul	2
227	alee	Luceafărului	3
228	str.	Lucian Blaga	2
229	str.	Lucian Valea	3
230	str.	Luncii	2
231	str.	Lungă	Viișoara
232	str.	Lupeni	1
233	alee	Măciișului	3
234	str.	Macului	3
235	str.	Magnoliei	3
236	str.	Mălinului	3
237	str.	Malului	2
238	str.	Mărășești	2
239	str.	Mărăști	2
240	alee	Margaretelor	2
241	str.	Mariana Drăgescu	Unirea
242	str.	Marina Știrbey	Unirea
243	str.	Matei Corvin	3
244	str.	Matei Eminescu	2
245	str.	Memorandumului	2
246	alee	Mercur	3
247	alee	Merilor	1
248	str.	Mesteacănului	2
249	str.	Meșterului	3
250	p-ţa.	Mică	1
251	alee	Mierlei	3
252	str.	Mihai Eminescu	1
253	str.	Mihai Viteazul	2
254	str.	Mihai Warga	2
255	alee	Mihail Kogălniceanu	1
256	str.	Mioriței	2
257	str.	Miron Cristea	2
258	str.	Moldovei	2
259	p-ţa.	Morii	1
260	str.	Moșilor	2
261	str.	Mareșal Leonida Pop	Unirea
262	intr.	Muncelului	2
263	alee	Murelor	3
264	str.	Mușcatei	3
265	str.	Muzicii	2
266	str.	Narciselor	2
267	str.	Năsăudului	2
268	alee	Neptun	3
269	str.	Nicolae Bălcescu	2
270	str.	Nicolae Bretan	2
271	str.	Nicolae Drăgan	2
272	str.	Nicolae Titulescu	1
273	str.	Nouă	Viișoara
274	alee	Nucului	3
275	str.	Octavian Goga	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
276	str.	Oituzului	2
277	str.	Orhideei	3
278	str.	Orion	3
279	alee	Orizontului	3
280	str.	Ostașului	2
281	str.	Păcii	2
282	alee	Pădurii	3
283	str.	Pajiștei	3
284	str.	Paltinului	Ghinda
285	str.	Panait Cerna	2
286	alee	Pandurilor	1
287	alee	Panseluței	3
288	alee	Pârâiașului	1
289	intr.	Pârcălabului	1
290	str.	Parc Industrial	Viișoara
291	str.	Parcului	1
292	str.	Pasajului	Unirea
293	str.	Pepinierei	Sărata
294	str.	Pescarilor	2
295	str.	Petre Ispirescu	1
296	str.	Petru Maior	2
297	p-ţa.	Petru Rareș	2
298	str.	Pietrosul	2
299	intr.	Pinului	2
300	alee	Plăiașului	1
301	str.	Platanilor	Unirea
302	alee	Plopilor	2
303	str.	Podgoriei	3
304	str.	Podirei	3
305	str.	Poienii	2
306	str.	Poligonului	3
307	str.	Pomilor	Unirea
308	str.	Primăverii	3
309	str.	Prisăcii	2
310	alee	Privighetorilor	2
311	str.	Profesor David Gălățean	3
312	str.	Profesor Georg Fischer	3
313	str.	Profesor Horvath Pal	3
314	str.	Profesor Livius Gubesch	3
315	str.	Profesor Mircea Călușeriu	3
316	str.	Profesor Oscar Skrabel	3
317	intr.	Profesor Vasile Haja	3
318	str.	Prundului	2
319	str.	Raal	3
320	str.	Răchitei	Ghinda
321	alee	Răsăritului	3
322	str.	Râului	3
323	str.	Remus Cristian Bucur	2
324	bd.	Republicii	1
325	str.	Rodnei	2
326	str.	Romană	2
327	str.	Română	2
328	str.	Roșioarei	Sigmir
329	alee	Rotundă	2
330	str.	Salcâmilor	3
331	alee	Sălciilor	2
332	str.	Samuil Micu	2
333	alee	Saturn	3
334	str.	Școlii	Unirea
335	str.	Scurtă	2
336	str.	Serelor	2
337	str.	Sergiu Celibidache	2
338	str.	Serii	Unirea
339	str.	Șesului	2
340	str.	Sg. Mj. Octavian Popa	2
341	alee	Șieului	2
342	str.	Sigmirului	2
343	str.	Simfoniei	2
344	str.	Simion Bărnuțiu	1
345	str.	Simion Mândrescu	3
346	str.	Simpozionului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
347	str.	Smaranda Brăescu	Unirea
348	str.	Soarelui	3
349	str.	Socului	3
350	alee	Șoimilor	2
351	str.	Solomon Haliță	2
352	str.	Someșului	2
353	str.	Sorin Eugen Pașcu	3
354	alee	Spătarului	1
355	str.	Speranței	Viișoara
356	str.	Spicului	Viișoara
357	str.	Spiru Haret	1
358	str.	Stației	2
359	str.	Ștefan Cel Mare	1
360	str.	Ștefan Octavian Iosif	2
361	str.	Steiniger	Viișoara
362	str.	Stejarului	2
363	str.	Știubei	Sărata
364	alee	Străjerului	1
365	str.	Strâmbă	2
366	str.	Subcetate (până la intersecția cu Drumul Cetății)	2
367	str.	Subcetate (după intersecția cu Drumul Cetății)	3
368	str.	Strămoșilor	Unirea
369	str.	Strugurașului	Unirea
370	str.	Sub Coastă	Viișoara
371	str.	Sucevei	2
372	str.	Tabără	3
373	str.	Tănase Tudoran	2
374	str.	Târgului	2
375	str.	Tărpiului	2
376	str.	Tiberiu Brediceanu	2
377	str.	Țibleșului	1
378	alee	Tihuța	2
379	alee	Tineretului	2
380	str.	Toamnei	2
381	intr.	Toporașului	2
382	str.	Traian Vuia	2
383	alee	Trandafirilor	2
384	alee	Trifoiului	3
385	str.	Tudor Jarda	2
386	str.	Tudor Vladimirescu	1
387	str.	Turnului	2
388	intr.	Turturelelor	2
389	str.	Ulmului	Unirea
390	str.	Umbroasă	3
391	p-ța.	Unirii	1
392	str.	Uranus	3
393	str.	Ursului	2
394	str.	Uverturii	2
395	pasaj	V	1
396	str.	Vadului	1
397	str.	Valea Budacului	3
398	str.	Valea Căstăilor	3
399	str.	Valea Ghinzii (până la intersecția cu str. Făget)	3
400	str.	Valea Ghinzii (după intersecția cu str. Făget)	Unirea
401	str.	Valea Jelnei	3
402	str.	Valea Măgheruşului	Sigmir
403	str.	Valea Rusului	2
404	str.	Valea Scurtă	3
405	str.	Valea Sigmirului	3
406	str.	Valea Slătiniței	Unirea
407	str.	Valea Stânelor	3
408	str.	Valea Stegii	Viișoara
409	str.	Valentin Raus	2
410	str.	Valeria Peter Predescu	2
411	str.	Valeriu Branişte	2
412	str.	Vânătorului	3
413	str.	Vasile Alecsandri	1
414	str.	Vasile Conta	1
415	str.	Vasile Goldiș	2
416	str.	Vasile Lucaciu	2
417	str.	Vasile Lupu	1

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
418	str.	Vasile Nașcu	1
419	str.	Vasile Pârvan	2
420	str.	Vasile Petri	Unirea
421	alee	Venus	3
422	pasaj	VI	1
423	str.	Victor Onișor	2
424	pasaj	VII	1
425	str.	Viile cu Pomi	Unirea
426	pasaj	VIII	1
427	str.	Viilor	3
428	str.	Viitorului	Unirea
429	str.	Vinului	Viișoara
430	intr.	Violetelor	2
431	str.	Viorelelor	3
432	intr.	Vișinului	2
433	str.	Vlad Țepeș	3
434	alee	Voinicului	1
435	pasaj	X	1
436	intr.	Vulturilor	2
437	pasaj	XI	1
438	pasaj	XII	1
439	pasaj	XIII	1
440	alee	Zambilelor	2
441	str.	Zăvoaie	3
442	str.	Zefirului	2
443	str.	Zimbrului	2
444	str.	Zmeurei	Unirea
445	intr.	Zorelelor	2
446	str.	Zorilor	1