

SC HENT COM SRL

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
J 05/1722/1993 CUI 3990948
Tel. 0743.568.520

RAPORT DE EVALUARE



Privind construcțiile supuse exproprierii în vederea realizării centurii de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud

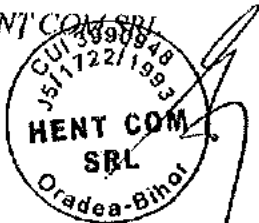
Notă: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și în prealabil al:

Beneficiarului

și

SC HENT COM SRL

**ORADEA:
22.08.2019**



**Expert Evaluator:
Șef lucrări dr. ing. Hent Emanuela Iulia**

-2019-



**CONFORM CU
ORIGINALA**

Cuprins

1. Introducere.....	4
1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
1.2 Certificarea evaluatorului	6
2. Termenii de referință ai evaluării	7
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	7
2.3 Scopul evaluării	7
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate.....	7
2.5 Tipul valorii	8
2.6 Data evaluării.....	9
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	10
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.11 Declarația conformității evaluării cu SEV	11
2.12 Descrierea raportului	11
2.13 Moneda valorii definite. Modalități de plată	12
3. Prezentarea datelor	13
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
3.2 Descrierea situației juridice	18
3.3 Descrierea terenului	18
3.4 Descrierea construcțiilor	19
3.5 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	19
3.6 Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	19

3.7	Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	19
4.	Analiza pieței imobiliare	20
4.1	Analiza cererii.....	20
4.2	Analiza ofertei	21
4.3	Analiza echilibrului pieței.....	22
5.	Analiza celei mai bune utilizări.....	23
5.1	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect.....	23
6.	Evaluarea proprietății	25
6.1	Estimarea valorii proprietății	25
7.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	32
7.1	Analiza rezultatelor.....	32
7.2	Concluzia asupra valorii	32
	Bibliografie	34
	Lista figurilor	35
	Lista tabelelor	36
	Lista anexelor.....	37
	ANEXA 1 – FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT	38
	ANEXA 3 – DOCUMENTAȚIE	40

CONFORM CU
ORIGINALUL



1. Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)

Tip raport	Expertiză extrajudiciară
Tip proprietate	Construcții în extravilan
Adresa	Județul Bistrița-Năsăud, Municipiul Beclean
Proprietar	Persoană juridică SC MATCON SA BISTRITA, J06/10/1991, CUI R564662 Bistrița, Str. Romană, nr. 17A, județul Bistrița Năsăud.
Actul de proprietate	Certificat de atestare a edificării/extinderii construcțiilor eliberat de Primăria Orașului Beclean, județul Bistrița Năsăud
Beneficiar	Primăria Municipiului Beclean
Destinatar	Primăria Municipiului Beclean
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a imobilelor supuse exproprierii în vederea realizării obiectivului de investiții Centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud.
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Data întocmirii raportului de evaluare	22.08.2019
Data inspecției	21.08.2019
Data evaluării	22.08.2019
Descriere proprietate imobiliară	Proprietățile imobiliare sunt formate din 3 construcții amplasamente în extravilanul localității
Utilități	Construcțiile nu prezintă racorduri la utilități. În trecut au fost racordate la rețeaua de energie electrică.
Acces	Accesul se poate face din DN 17
Suprafața construcțiilor expropriate	Atelier: 201 mp Clădire birouri: 231 mp Stație sortare dezafectată: 113 mp
Anul PIF	1980
Utilizare actuală proprietate	În prezent construcțiile nu sunt utilizate
Cea mai bună utilizare construcții proprietate imobiliară	Construcții industriale și edilitare
Drept de proprietate	Real integral
Sarcini înregistrate	Conform datelor obținute la data evaluării proprietățile sunt libere de sarcini
Ipoteze speciale	Nu sunt
Condiții limitative privind proprietățile	Se consideră că proprietățile analizate nu sunt supuse nici unui fel de condiții limitative sau restricții care pot afecta dreptul de proprietate
Valoarea la data de 22.08.2019	
(1 Euro= 4,7260 RON)	

CONFORM CU
ORIGINALUL



Nr. crt.	Numele proprietății/deținătorului construcției	Localizarea construcției-Terit	Parcela	Utilizare actuală	Nr. cad./Topo	CF	Denumire construcție expropriată	Suprafața construcției amprentă fa sol [mp]	Amplasament teren aferent construcțiilor Intravilan/ extravilan	Valoare conform grilei notărilor	Valoare conform grilei notărilor	Valoarea de piață	Valoarea de piață
										RON	EURO	RON	EURO
0	3	4	5	6	7	8	10	12	13	14	15	16	17
1	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Atelier	201	E	129.042	27.305	59.200	12.526
2	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Cădire birouri	231	E	194.040	41.058	68.100	14.410
3	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Stație sortare dezafectată	113	E	47.460	10.042	16.600	3.512

EXPERT EVALUATOR:

Şef lucrări dr. ing. HENȚ EMANUELA IULIA



CONFORM CU
ORIGINALUL

1.2 Certificarea evaluatorului

Referitor la întocmirea prezentului raport de evaluare, subsemnata certific cu bună credință următoarele:

- Evaluatorul a respectat la întocmirea raportului legislația specifică în vigoare și standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Evaluatorilor Autorizați din România;
- Corectitudinea, realitatea și veridicitatea afirmațiilor prezentate în raport sunt condiționate în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute în timpul realizării raportului;
- Ipotezele, ipotezele speciale și temenii contractului de prestării servicii, încheiat între evaluatorul autorizat și client, constau în limitări ale analizelor, opiniilor și a concluziilor prezentate în raport;
- Evaluatorul autorizat se obligă să respecte confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client și la raportul efectuat;
- Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată nu a fost exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu a fost condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor taxe legate de valoarea propusă. Totodată onorariul nu depinde de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.
- Inspecția proprietăților imobiliare s-a realizat personal de către evaluator;
- Afirmațiile, opiniile și concluziile prezentate în raportul de evaluare sunt obiective, independente și imparțiale;
- Prezentul raport de evaluare poate fi verificat doar în baza Standardelor de Evaluarea SEV 400.

Data: 22.08.2019

EXPERT EVALUATOR,

Șef lucrări dr. ing. HENȚ EMANUELA-IULIA



CONFORM CU
ORIGINALUL

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea de evaluare a fost întocmită de Ș. I. dr. ing. HENȚ EMANUELA-IULIA.

Dobândirea de cunoștințe profesionale adecvate în cadrul cursurilor organizate de ANEVAR conferă evaluatorului abilitățile necesare, astfel încât să înțeleagă și să utilizeze corect metodele și procedurile de evaluare general recunoscute, pentru realizarea unei evaluări credibile fără a afecta evaluarea într-o manieră neatență sau neglijentă, favorizând apariția de erori, a lipsei de obiectivitate și imparțialitate.

Evaluatorul nu a avut nevoie să apeleze la asistență din partea altor specialiști pentru aspecte ce țin de evaluarea proprietății imobiliare, care constituie obiectul acestui raport de evaluare.

În întocmirea acestei lucrări, evaluatorul are calitatea de evaluator extern și nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat lucrarea.

2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este Primăria Municipiului Beclean, cu sediul în Beclean, Alcea Ghiocelului, nr.6, județul Bistrița-Năsăud. Forma și conținutul acestui raport de evaluare a fost determinat astfel încât să conțină informațiile adecvate necesității utilizatorului.

2.3 Scopul evaluării

Acest raport are ca scop estimarea valorii de piață a imobilelor supuse exproprierii în vederea realizării obiectivului de investiții Centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița-Năsăud.

De menționat, că scopul evaluării se referă la modul în care clientul va folosi informațiile conținute în acest raport de evaluare. Așadar este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat mai sus.

2.4 Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietățile imobiliare care reprezintă subiectul acestui raport de evaluare sunt localizate în Municipiul Beclean, județul Bistrița-Năsăud, la ieșire din orașul Beclean spre Bistrița.

Aceste proprietăți imobiliare se identifică prin Certificat de atestare a edificării/extinderii construcțiilor, pe care le prezentăm în cele ce urmează pentru fiecare imobil în parte.

Dreptul evaluat în acest raport este dreptul real integral de proprietate asupra construcțiilor prezentate în acest raport de evaluare.

Așa cum este recomandat în Standardul de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, este necesară o clarificare pentru a înțelege mai bine acest drept real de proprietate. Trebuie precizat că drepturile subiective civile se împart, în funcție de natura

conținutului lor în drepturi personale nepatrimoniale și drepturi patrimoniale. Cele patrimoniale au un conținut economic care poate fi exprimat prin bani, în timp ce drepturile nepatrimoniale nu pot fi exprimate prin bani. Drepturile patrimoniale se împart în:

- drepturi reale;
- drepturi de creanță;

În cazul dreptului real titularul său poate să își exercite atributele asupra unui bun, în mod direct, fără concursul altei persoane, în schimb în cazul dreptului de creanță subiectul activ, denumit creditor, poate pretinde subiectului pasiv, numit debitor, să dea, să facă sau să nu facă o anumită prestație.

Printre drepturile reale se regăsește și dreptul de proprietate. Acest drept de proprietate conform Constituției precum și a Noului Cod Civil conferă titularului său trei atribute:

- posesia – privilegiul de a stăpâni bunul;
- folosința – privilegiul de a-l folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale);
- dispoziția – privilegiul proprietarului de a dispune de bun.

Obiectul acestui raport de evaluare îl constituie proprietățile imobiliare supuse exproprierii în vederea realizării obiectivului de investiții Centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud. În urma efectuării inspecției, evaluatorul fiind limitat de abilitățile și competențele de evaluator autorizat, nu a constatat diferențe între informațiile din documentele puse la dispoziție și existența faptică.

2.5 Tipul valorii

Tipul valorii exprimat în acest raport de evaluare este valoare de piață. Tipul valorii este adecvat scopului evaluării prezentat în subcapitolul 2.3 și răspunde nevoilor de informații ale clientului și a utilizatorului desemnat așa cum sunt definiți în subcapitolul 2.2.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 – Standarde Generale SEV 100 Cadru general (IVS Cadru General) prin valoare de piață se înțelege:

“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Pentru a înțelege pe deplin această definiție și pentru a se limita posibilitatea de interpretare este important a se defini unii dintre termenii care o compun, cum ar fi: tranzacție nepărtinitoare și marketing adecvat.

Prin tranzacție nepărtinitoare se înțelege “o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivel nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.”¹

¹Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 - SEV 100 Cadru general (IVS Cadru General), paragraful 30 litera (f)

Expresia legată de **marketingul adecvat**, înseamnă "că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării."²

2.6 Data evaluării

Opiniile, concluziile și estimarea valorii de piață prezentate în acest raport de evaluare sunt valabile la data de 22.08.2019.

Inspekția proprietății imobiliare subiect a fost efectuată la data de 21.08.2019 personal de către evaluator. Din partea proprietarului SC MATCON SA BISTRIȚA nu a fost prezentă nici o persoană, iar din partea beneficiarului lucrării au fost prezenți doi reprezentanți.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile necesare care au stat la baza efectuării evaluării și a verificării dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare și a oricăror drepturi asociate existente au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării.

Documentele puse la dispoziție:

- Copii ale Certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor emise de către Primăria orașului Beclean, județul Bistrița Năsăud,
- Plan de încadrare în zonă a variantei de ocolire a orașului Beclean, județul Bistrița Năsăud.

Inspekția s-a realizat integral - la toate construcțiile supuse exproprierii.

Evaluatorul nu își asumă **responsabilitate** pentru corectitudinea informațiilor prezentate în Certificatele de atestare a edificării/extinderii construcțiilor emise de către Primăria orașului Beclean, județul Bistrița Năsăud.

Evaluatorul nu a avut, pe lângă documentele puse la dispoziție și, documente din care să reiasă informații cu privire la:

- identificarea unor riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale, altele decât cele prevăzute în documentele puse la dispoziție;
- existența unor autorizații sau restricții legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare subiect, altele decât cele prevăzute în documentele puse la dispoziție.

Prin prisma celor prezentate mai sus evaluatorul consideră că **documentarea** efectuată cu privire la proprietățile imobiliare subiect și care stă la baza realizării evaluării este **suficientă și relevantă** pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii, cu condițiile și restricțiile impuse prin ipotezele și ipotezele speciale

²Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 - SEV 100 Cadru general (IVS Cadru General), paragraful 30 litera (g)

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Natura și sursa informațiilor care au stat la baza realizării acestui raport de evaluare sunt provenite din:

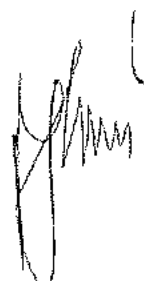
- documentele juridice oferite de către beneficiarul raportului de evaluare (enumerare la subcapitolul 2.7);
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției -- identificare faptică, istoric utilizare, modalitatea de funcționare și nivelul de întreținere a proprietăților imobiliare;
- interviuri telefonice cu deținători de imobile, cu agenții imobiliare etc.
- analiza pieței și a pieței specifice - având la bază surse de publicitate imobiliară, studii statistice, publicații ale instituțiilor naționale, precum și analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare (enumerare în Bibliografie);

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele și ipotezele speciale sunt necesare pentru a clarifica starea proprietăților imobiliare subiect în cadrul schimbului ipotetic și situațiile în care se presupune că proprietățile se schimbă.

Ipotezele de care s-a ținut seama la realizarea raportului de evaluare sunt:

- datele utilizate în realizarea raportului de evaluare, precum și aspectele juridice se bazează strict pe documentele și informațiile avute la dispoziție, iar prezentarea lor s-a realizat fără a se face investigații suplimentare și fără a se întreprinde verificări cu privire la corectitudinea lor;
- toate informațiile legate de situația juridică a proprietății imobiliare subiect au fost preluate din documentele avute la dispoziție, și acestea au fost considerate conforme cu realitatea, fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații cu privire la acestea;
- se presupune că aspectele ce țin de starea solului care nu au putut fi obținute din analiza documentelor deținute și care au fost preluate din informațiile primite de la beneficiar și proprietari în momentul realizării inspecției sunt considerate ca fiind adevărate; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru obținerea unor studii/certificate/analize necesare validării sau invalidării acestor informații cu privire la starea acestuia;
- în lipsa unor documente deținute la momentul realizării evaluării care să dovedească contrariul se presupune că nu există materiale sau substanțe cum ar fi contaminanți sau altfel de materiale și substanțe ce ar putea afecta proprietate imobiliară subiect;
- evaluatorul este degrevat de răspundere pentru existența unor vicii ascunse privind proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru modificările care ar putea să apară de la data realizării inspecției și până la data întocmirii raportului de evaluare;
- se presupune că toate documentele puse la dispoziția evaluatorului vor putea fi obținute sau reînnoite pentru oricare utilizare pe care se bazează estimările valorilor din cadrul raportului;



- valoarea de piață este valabilă la data evaluării și în condiții normale de finanțare. Valoarea proprietății imobiliare subiect poate să fie incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment având în vedere că piața și condițiile de pe piață se pot schimba.
- La întocmirea prezentului raport de evaluare nu s-au stabilit ipoteze speciale.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Fără acordul evaluatorului premergător obținut, acest raport de evaluare nu poate să fie făcut public, indiferent de forma lui parțial sau integral, în documente, declarații, nici publicat sau menționat sub altă formă.

Acest raport de evaluare se adresează doar destinatarului și utilizatorilor desemnați specificați în acest raport. Poate fi folosit doar pentru scopul declarat.

Acest raport de evaluare va putea fi folosit doar dacă se respectă forma și conținutul integral, utilizarea doar a unor părți a raportului va putea denatura și scoate din context informațiile prezentate.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru folosirea acestui raport de către alți utilizatori sau în alte scopuri decât cel desemnat.

2.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

La realizarea acestui raport de evaluare s-au respectat Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 publicate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Aceste standarde încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013.

Standardele și ghidurile de evaluare din Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 pe care s-a bazat și dezvoltat acest raport de evaluare sunt:

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

La aplicarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 în realizarea acestui raport de evaluare, s-a acționat în conformitate cu raționamentul profesional și cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

2.12 Descrierea raportului

Acest raport este unul de tip narativ (explicativ).

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 – SEV 103 Raportarea (IVS 103).

Având în vedere că etapa finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către beneficiar, acest raport de evaluare se concentrează pe comunicarea informațiilor necesare și suficiente unei înțelegeri adecvate a evaluării.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Evaluatorul a ținut cont la întocmirea raportului de evaluare de elementele care permit cititorului îndreptățit să înțeleagă clar evaluarea și serviciile care i-au fost furnizate, fără ca conținutul acestui raport să fie ambiguu sau să inducă în eroare.

2.13 Moneda valorii definite. Modalități de plată

Raportarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi exprimată ca opinie finală a evaluării, întocmai cum a fost convenit cu destinatarul lucrării – EURO și RON.

Exprimarea în moneda unică europeană - EURO a opiniei finale este adecvată doar atât timp cât premisele care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

Schimbul valutar Euro – Ron a fost luat în considerare cel de la data 22.08.2019 prezentat de BNR, conform căruia pentru: 1 Euro = 4,7260 RON.

CONFORM CU
ORIGINALUL



3. Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Beclean este o localitate importantă din nordul Transilvaniei, provincie istorică renumită a României. Centru economic și turistic aflat în plină dezvoltare, al doilea oraș ca mărime al județului Bistrița-Năsăud, prezintă o serie de atracții și obiective de interes deosebit, atât din punct de vedere economic, cât mai ales din punct de vedere turistic.

Orașul Beclean este situat în partea de nord a Podișului Transilvaniei, între Dealurile Ciceului și Dealurile Lechinței, la confluența râurilor Someșul Mare cu Șicul, fiind străbătut de D.E. 578 (DN 17), aflându-se la o distanță de 36 km față de Bistrița, reședința județului Bistrița-Năsăud.

Orașul Beclean este un important nod de cale ferată, fiind străbătut de magistralele Baia-Mare – București, Iași – Cluj – Timișoara și București – Sighetu-Marmației.

Localitatea Beclean a fost declarată oraș la data de 17.02.1968.

În partea de nord și nord-vest Becleanul este mărginit de râul Someșul Mare și dealuri împădurite, iar la sud, sud-est și sud-vest de coline împădurite sau acoperite cu vegetație ierboasă.

Are o suprafață totală de 5957 ha, împreună cu cele 3 localități componente: Figa la 5 Km (sud-est), Rusu de Jos la 2 Km (sud) și Coldău la 2 Km (vest), având de asemenea în structura administrativă cartierele Valea Viilor și Becleuș.

Limitrofe orașului Beclean se află: la est comuna Șintereag și Șieu-Odorhei, la sud comuna Nușeni, la vest comuna Uriu, iar la nord comuna Căianu Mic și Chiuza.

Teritoriul orașului este traversat de un număr însemnat de drumuri de interes național, județean și local astfel:

- Drumul European E 576, respectiv DN 17 (Cluj-Napoca – Dej – Beclean – Bistrița – Vatra Dornei – Suceava);
- Drumul Național 17 D: Beclean – Salva – Vișeu de Sus – Sighetul Marmației;
- Drumul Județean din DN 17: Șintereag – Lechința – Sânmihaiul de Câmpie;
- Drumul Județean 172 A: Beclean – Nușeni – Chiochiș – Țaga – Gherla;
- Drumul Județean 172 F: Beclean – Măluș – Braniștea – Dej.
- peste 45 străzi asfaltate în proporție de 85 %.

CONFORM CU
ORIGINALUL

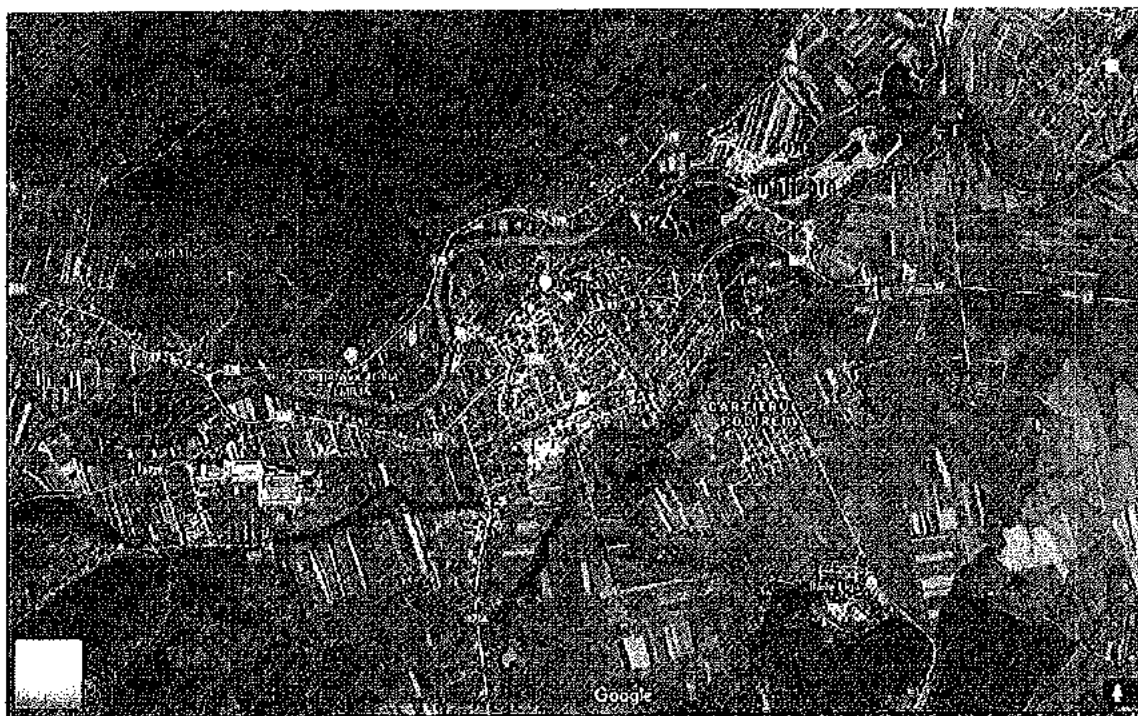


Figura 1 Localitatea Beclean

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se situează la ieșire din Beclean spre localitatea Șintereag. Orașul Beclean, inclusiv satele aparținătoare are o populație de 11 868 persoane, din care 83,9 % sunt români, 15,6 % maghiari și 0,5 % alte naționalități.

În funcție de religia declarată, 71,3 % sunt ortodocși; 13,9 % reformati; 6,8 % penticostali, 0,3 % greco catolici; 1,3 % baptiști; 1,6 % romano catolici, 1,4 % adventiști; 0,8 % alte confesiuni.

Orașul Beclean și satele aparținătoare însumează peste 3275 gospodării ale populației, cu o suprafață totală de 5957 ha, din care 3659 ha suprafață agricolă (1792 ha arabil, 784 ha pășune, 1037 ha fânețe, 44 ha livezi și 2 ha vii).

Complexul balnear Băile Figa – superbă amenajare balneară cu pavilioane de tratament, bazin în aer liber, plajă amenajată cu nisip, piscină acoperită, saună, jacuzzi, sală de fitness, vestiare, dușuri, alte facilități de tratament și agrement, care pun în valoare apele sărate și nămolurile suprapelice de aici, resurse naturale ale Becleanului, ce prezintă importante proprietăți și virtuți curative pentru numeroase boli ale aparatului locomotor, ale sistemului nervos periferic, precum și pentru alte afecțiuni ale organismului omenesc. Terenuri de sport (tenis, volei, fotbal), cu gazon sintetic, parcul de aventură, labirintul verde, camping, dușuri în aer liber, cabane de lemn, alte utilități turistice, o parcare spațioasă și modernă, amenajări florale, peisagistice și spații verzi deosebite vin să completeze frumusețea zonei. Parcul balnear Băile Figa se află într-o continuă dezvoltare și modernizare, urmând să fie în curând una din atracțiile turistice principale din nordul României.

Patru castele -monumente istorice- foste reședințe ale familiei nobiliare Bethlen. Castelele datează din secolele XVI- cel mai vechi, castelul medieval, și până la secolul XIX-

cel mai recent. O atracție turistică și arhitecturală deosebită prezintă mai ales castelul medieval și castelul baroc, care fac parte din patrimoniul național.

Biserica reformată calvină (situată în Piața Libertății) a fost construită în secolul al XV-lea în stil gotic. În această biserică se găsesc morminte ale familiilor nobiliare maghiare Bethlen și Bánffy.

Biserica catolică „Sfântul Ștefan”,- biserică în care se regăsește din plin stilul gotic, specific acestor lăcașe de cult. A fost construită în secolul XIX.

Situl arheologic de la Băile Figa – cu vestigii ale exploatării de sare și ale locuirii încă din Epoca bronzului, apoi din perioadele dacice și romane. Aici au fost descoperite, păstrate în depozitele de măr și sare, în stare perfectă de conservare, unelte, vase, accesorii și alte obiecte de mare importanță istorică și arheologică.

Herghelia Beclean – un loc în care se cresc și se ameliorează două rase de cai: Lipișan și Semigreu Românesc. Rasa Lipișan este reprezentată în Herghelia de la Beclean de liniile Maestrușo, Siglavy-Capriola, Neapoletano și Incitato. De altfel linia Incitato este o linie formată în 1802, chiar în zona Becleanului (pășunile din Târlișua ale contelui Bethlen). Armăsarul fondator al liniei Incitato s-a născut pe aceste meleaguri și chiar dacă el a fost apoi transferat la Mezöhegyes, linia s-a păstrat în permanență și în zona noastră, prin descendenții repatriați, iar evoluția ei ulterioară a fost realizată aici prin următorii armăsari Incitato născuți la Beclean. Herghelia Beclean este una din puținele din lume unde se ameliorează rasa Lipișan Negru, aici pând fi văzute câteva exemplare foarte valoroase, atât Lipișan cât și Lipișan Negru.

Herghelia Beclean dispune de trăsuri ce se pot închiria pentru plimbări sau cu ocazii speciale (cum ar fi nunțile), și sănii pentru plimbări pe timpul iernii. De asemenea, herghelia oferă posibilitatea de călărie pentru doritori, în incinta hergheliei sau în împrejurimi, iar pentru grupuri mai mari, organizate, există chiar două circuite oferite de Herghelia Beclean, împreună cu Direcția Silvică și Ocolul Silvic Bistrița: "Dracula" și "Rezervație" (Parcul Național Munții Rodnei). Turisții sunt însoțiți de ghizi, putând vizita diverse obiective, cum ar fi Colibița, Piatra Fântânele, Poiana Narciselor, Lacul Lala, Vârful Ineu, Ineuț și Roșu. Parcurgerea acestor circuite poate dura până la o săptămână, călăreților li se asigură cai de schimb, iar cazarea și servirea mesei se realizează la cabane proprietate a RNP Romsilva, calitatea serviciilor oferite fiind foarte bună. Tot la Herghelia Beclean se găsește o bază hipică modernă, unde sunt organizate în fiecare an competiții hipice și etape de competiții naționale și internaționale, concursuri de atelaje trase de cai. Tot aici se poate practica și călăria, sub îndrumarea unor instructori de specialitate.

Puntea suspendată peste râul Someș – cu o lungime de 144 de metri, este cea mai lungă punte suspendată din România.

Muzeul „Casa de Vânătoare”, - amenajat într-o clădire care a găzduit pe vremuri fosta casă de vânătoare a familiei nobiliare Bethlen, prezintă vizitatorilor o expoziție atractivă și interesantă de exponate cinegetice și trofee vânătoarești, prilejuind o incursiune de neuit în lumea animalelor și a vânătorii.

Sărbătoarea «Întruțatul bouului» de la Figa - este un spectacol folcloric al încrederii omului în triumful Soarelui a cărui energie dă siguranța belșugului și speranța de bunăstare. Obiceiul este o perpetuare a unor ritualuri mitice din vremea dacilor care atribuiau unor forțe

divine puternica revărsare de lumină, căldură și culoare ce declanșează spre sfârșitul primăverii o fantastică explozie vegetativă care înveselește lumea și sufletul omului.

Zilele orașului Beclean – sărbătoare tradițională, a cărei date de desfășurare se stabilesc în fiecare an de către Consiliul Local Beclean. Este o sărbătoare anuală, cu durata de trei zile (vineri, sâmbătă, duminică) dedicată primei atestări documentare a orașului Beclean. În cele trei zile de sărbătoare și bunădispoziție, Becleanul găzduiește un Carnaval care atrage an de an tot mai mulți participanți, precum și numeroase spectacole folclorice, concerte de muzică ușoară, cu interpreți și formații binecunoscute, concursuri și competiții sportive.

Centrul Nou - zonă amenajată la standarde estetice europene, cu pavaje și rondouri de flori, spații verzi irigate modern, loc de promenadă pentru localnici alături de parcul central.

Monumentul Eroilor –dedicat omagierii eroilor beclenari care au căzut la datorie, de-a lungul timpului, pe câmpurile de luptă, pentru independența și libertatea țării. Monumentul este situat în zona centrală a orașului, pe un ampasament de spațiu verde și aranjament floral, și este compus din trei piese simbolice: Îngerul, Orga și Înțeleptul, cu semnificații profunde legate de spiritualitatea, credința și tradiția poporului român.

Parcul Central – spațiu de recreere și relaxare străjuit de arbori și copaci seculari, păstrați din vechiul parc dendrologic al familiei nobiliare Bethlen, lângă care au mai fost plantați recent pomi tineri ce vor revigora acest loc al orașului. Tot aici se găsesc decoruri și ornamente artizanale din lemn, spații vrezi și amenajări florale care dau un farmec aparte parcului.

Catedrala Ortodoxă „Sfântul Andrei” – un impozant lăcaș de cult, situat în vecinătatea parcului central. Poate găzdui în interior circa 1000 de credincioși, iar înălțimea turnului principal este de 47 de metri.

Punctul de belvedere „La Cruce” – loc situat aproape de culmea cu înălțime maximă a dealului Bileag, unde este amenajat un punct de belvedere marcat cu o cruce impozantă, vizibilă din zona digului Someșului. La punctul de belvedere se ajunge după o drumeție de aproximativ o jumătate de oră, pe câteva poteci de pădure, la umbra răcoroasă a frunzișului des, într-un urcuș ușor și lin. Traseul pornește din DN 17 C, imediat după ce se traversează puntea suspendată peste râul Someș, iar după o drumeție reconfortantă pe cărări de pădure, efortul este răsplătit printr-o panoramă deosebită asupra orașului Beclean și a împrejurimilor sale, precum și printr-o priveliște de excepție peste valea șerpuitoare a râului Someș.

Izvorul Poveștilor - un alt punct ce merită vizitat la Beclean este izvorul din pădurea ce urcă domol pantele de deal spre herghelie și spre Băile Figa. Aici, la izvorul din pădure, a fost amenajată prin pavare zona, cu o alee de acces, cu trepte de coborâre spre izvor și cu un loc de odihnă și popas pentru vizitatori, amenajat rustic, cu o masă și scaune, realizate din trunchiuri de copaci. Astfel, o vizită la acest izvor a devenit prilej de relaxare și de petrecere a unor clipe odihnitoare la umbra pădurii, având aproape apa rece și cristalină a izvorului atât de îndrăgit de către beclenari.

Turism ecvestru - pe raza Parcului Național Munții Rodnei se poate practica acest tip de turism, în urma înființării Centrului de Ecoturism Ecvestru în cadrul Hergheliei Beclean, administrat de RNP- Romsilva - Direcția Silvică Bistrița. Programele se desfășoară prin parcurgerea călare a unor trasee pe drumuri forestiere și pășune, pe parcursul mai multor zile, zone de interes turistic deosebit. Astfel, turiștii pot admira frumusețea Poienii Narciselor, a Lacului Lala, Vârfurile Ineu, Ineuț și Roșu. Se oferă și alte surprize cum ar fi: prânz organizat

la stâni, observații asupra faunei și florei specifice Munților Rodnei. Grupurile de turiști sunt însoțite de ghizi autorizați de Ministerul Turismului.

Rezervații naturale: Rezervația mixtă "Ineu - Lala"; Piatra Corbului de la Budacu de Sus, parc geologic și vegetal, situat în munții Călimani; Muntele de sare de la Sărățel; Zăvoaiele Borcutului; Rezervația Tăușoare-Zalion de la Gersa; Rezervația naturală "Peștera de la Izvorul Tăușoarelor"; Peștera Igheabul lui Zalion; Râpa Verde; Râpa cu păpuși, Domnești; Piatra Fântânele din Munții Bârgău; Rezervația "La Sărătură" de la Blăjenii de Jos; Rezervația botanică Poiana cu narcise din Muntele Saca (Munții Rodnei); Poiana cu narcise de la Mogoșeni; Pădurea din șes de la Orheiu Bistriței; Vulcanii noroiși de la Monor; Lacul Cetațele sau Tăul Căianului de la Căianu Mic; Râpa Mare de la Budacu de Sus; Râpa Neagră de la Budacu de Sus; Comarnic de la Cușma; Valea Repede din Munții Călimani; Rotunda-Preluci din Munții Rodnei; Lacul Zagra, Zagra sau Tăul lui Alac"; Stânca Iedului-Bujdeic din Munții Rodnei. Valea și cheile Bistriței, pornesc din munții Călimani, de la altitudinea de 1.562 m și se întind pe 65 km. Valea Repede formează o rezervație vegetală complexă și se întinde pe 7 km, printre formațiunile vulcanice ale munților Călimani.

Peșteri: Peștera Izvorul Tăușoarelor (în apropiere de Rebrîșoara) - este cea mai adâncă peșteră din sa de nivel de 242 m, este a doua din România); Peștera Grota Zânelor; Peștera Maglei; Peștera Baia lui Schneider; Peștera Cobășel.

Lacuri: Lacul Lala Mare sub vârful Ineu, lac glaciatic, Munții Rodnei; Lacul Lala Mic sub vârful Ineu, lac glaciatic, Munții Rodnei; Lacul Cetațele cunoscut și ca Tăul Căianului; Colibița -baraj artificial în Munții Călimani; Tăul Zânelor; Lacul Zagra România (478.5m), iar galeriile subterane se întind pe aproximativ 16.5km; Peștera Igheabul lui Zalion (prin diferența, Zagra.

Parcul dendrologic Arcalia (la 21 km est de Beclean, în apropierea satului Arcalia) - se întinde pe mai mult de 16 ha și adăpostește peste 150 de specii de copaci provenind din diverse zone ale lumii (salcâm japonez, brad argintiu, molid caucazian etc).

Monumente de arhitectură: Ruinele Cetății Ciccului; Casa Argintarului Bistrița; Turnul Dogarilor Bistrița; Ruinele cetății Rodnei; Ruinele castrului roman Orheiu Bistriței, Mănăstirea Minorităților, Biserica Evanghelică din centrul municipiului Bistrița construită în urmă cu aproape 600 de ani.

Schi și sporturi de iarnă se pot practica în apropiere, la circa 50 de kilometri de Beclean, în pasul Tihuța din Munții Bârgăului, unde există amernajată mai multe pârtii de schi dotate cu telescaun și sky lift, babysky, pârtii pentru sănii. Tot aici se află și Hotelul „Castel Dracula”, în apropiere locurilor unde odinioară a fost un castel care a aparținut domnitorului Vlad Țepeș, cel care a fost sursa de inspirație a celebrului personaj Dracula al scriitorului irlandez Bram Stoker.

Pescuitul sportiv și de agrement poate fi practicat pe numeroasele râuri, pârauri și lacuri naturale sau artificiale care se găsesc în număr mare atât pe raza orașului Beclean, cât și în împrejurimile orașului.

Vânătoarea poate fi organizată pe mai multe fonduri de vânătoare ce cuprind mai multe zone cu forme diversificate de faună, vegetație și relief, în diferite zone ale județului.

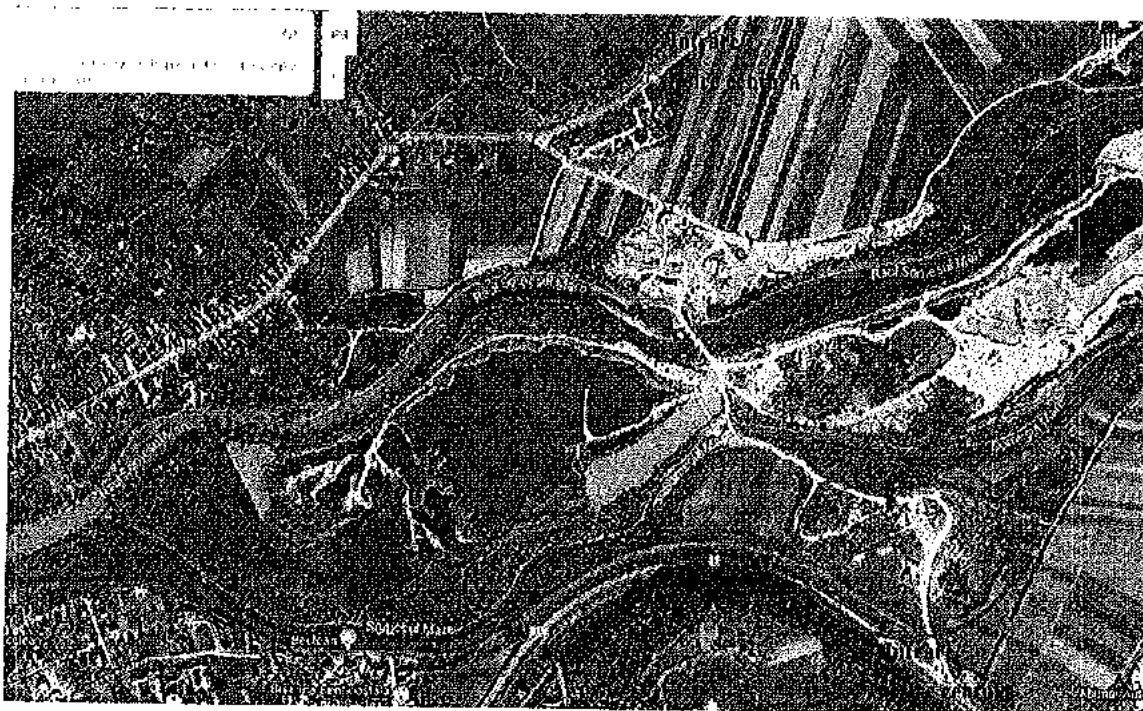


Figura 2 Localizarea zonei studiate

Centura ocolitoare ar face legătura între DN 17 și DN 17 D și ar cuprinde și un viaduct.

În urma inspecției nu au fost identificate elemente caracteristice vecinătății care să perturbe într-un anumit fel buna funcționare a destinației pe care o va avea proprietatea imobiliară supusă evaluării. Nu au fost identificate elemente care să ducă la scăderea într-un anumit fel a utilității pe care o va avea proprietatea imobiliară subiect-centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud.

3.2 Descrierea situației juridice

Din documentele anexate reiese că dreptul de proprietate este real integral fără a exista dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. Construcțiile nu sunt înscrise în cartea funciară.

3.3 Descrierea amplasamentului pe care sunt edificate construcțiile

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt formate din 3 construcții amplasate pe terenuri în extravilan cu suprafețe de 201 mp, 231 mp, respectiv 113 mp. Amplasamentele nu sunt împrejmuite, iar construcțiile sunt edificate fără acte.

În ceea ce privește utilitățile de care dispun proprietățile imobiliare s-a constatat că:

- NU este realizată racordarea la rețelele de utilități. În trecut, construcțiile au fost racordate la rețeaua de energie electrică.

Terenurile nu sunt supratraversate sau subtraversate de rețele de utilități cum ar fi conducte de gaze naturale, linii electrice aeriane de înaltă tensiune, linii electrice de medie tensiune (LEA) sau linii electrice subterane.

Tot prin inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a analizat și eventualele îmbunătățiri aduse terenului pe care sunt edificate construcțiile, astfel a constatat:

- nu au fost efectuate amenajări peisagistice;
- nu există îmbunătățiri cum ar fi: garduri, borduri, trotuare, pavae pe proprietățile imobiliare subiect.

3.4 Descrierea construcțiilor

Proprietățile imobiliare subiect sunt situate în localitatea Beclean, pe strada 1 Decembrie 1918, nr.95, județul Bistrița Năsăud și sunt formate din 3 construcții, proprietatea SC MATCON SA BISTRITA, edificate în anul 1980:

1. ATELIER- edificat din zidărie de cărămidă, pe fundații continue din beton, șarpanta din metal, cu învelitoare din Onduline. Construcția este compusă din: atelier, magazie și vestiar. Clădirea are o suprafață construită de 201 mp, acoperiș parțial distrus, fără geamuri și uși, cu pardoseala din beton, tencuieli interioare și exterioare din mortar.
2. CLĂDIRE BIROURI- edificat din zidărie de cărămidă, pe fundații continue din beton, șarpanta din lemn, cu învelitoare din tablă tip Lindab. Construcția este compusă din: 8 birouri, hol, 2 băi și 2 vestiare. Clădirea are o suprafață construită de 231 mp, acoperiș parțial distrus, tâmpărie din lemn, fără geamuri și uși, cu pardoseala din beton, tencuieli interioare și exterioare din mortar.
3. STAȚIE SORTARE DEZAFECTATĂ - edificat din cadre și grinzi din beton armat, pe fundații izolate din beton, având 5 compartimente de sortare cu o suprafață construită de 113 mp.

3.5 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost evaluate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

3.6 Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Din datele puse la dispoziție rezultă cele 3 construcții nu au cunoscut o altă utilizare decât cea actuală de arabil.

Proprietățile imobiliare la data realizării prezentului raport de evaluare nu sunt scoase la vânzare.

3.7 Date privind impozitele și valorile de impozitare

Din analiza Hotărârii privind stabilirea impozitelor și taxelor locale în anul 2019, se constată că nu există o modificare majoră față de cele din 2018.

În ceea ce privește impozitul pe clădiri situate în extravilan, nivelul taxelor rămân aproximativ aceleași ca și în anul 2018.

CONFORM CU
ORIGINALUL

4. Analiza pieței imobiliare

4.1 Analiza cererii

Cererile dintr-o piață reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor din acea piață.

Pentru a se putea realiza o analiză eficientă și relevantă este necesar a se defini piața specifică pentru proprietatea imobiliară subiect. Astfel, ținând cont de zona în care sunt localizate proprietățile imobiliare subiect și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea imobiliară subiect este cea a proprietăților:

- formate din construcții, cu cea mai bună utilizare de drum de centură;
- localizate în extravilanul Municipiului Beclean.

Din analiza pieței de către evaluator a reieșit că profilul probabil și posibil al cumpărătorului unor astfel de proprietăți imobiliare poziționate în piața specifică definită mai sus este următorul:

- investitori care doresc să dezvolte un proiect imobiliar.

Interacțiunile dintre forțele sociale, economice, legislative și ale mediului înconjurător, care afectează proprietatea, în aria pieței proprietății imobiliare sunt importante și trebuie să fie studiate deoarece prin analiza lor:

- se asigură o bază în care se poziționează proprietatea imobiliară evaluată;
- conțin informații din care se pot extrage date privind tendințele care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate;
- reprezintă fundamentul pentru analiza celei mai bune utilizări, și facilitează explicarea rezultatelor și a concluziei prezentate;

Pentru a putea înțelege mai bine elementele economice locale s-a analizat și climatul economic național. Astfel că din punct de vedere economic, datele economiei naționale sugerează o tendință de creștere la nivel național combinată cu o stabilitate relativă. În trimestrul al treilea al anului 2017 conform Oficiului European pentru Statistică, România a înregistrat o creștere economică de 8,8% pe seria brută și cu 8,6% pe seria ajustată sezonier, raportat la perioada similară din 2016, iar la nouă luni a urcat cu 7%, pe seria brută și cu 6,9% pe seria ajustată sezonier, potrivit datelor provizorii ale Institutului Național de Statistică, date vineri publicității.

Comparativ cu trimestrul II din 2017, PIB a fost, în termeni reali, mai mare cu 2,6%, în trimestrul III 2017. Conform datelor prezentate de analiști economici, creșterea raportată a fost cauzată în primul rând de creșterea la nivelul național a consumului privat. Această creștere economică poate fi motivată de scăderea TVA-ului și de scăderea prețului petrolului.

În ceea ce privește condițiile de creditare pentru achiziția de locuințe și terenuri, Banca Națională a României ne informează prin măsurile pe care dorește să le întreprindă că împrumuturile bancare s-au scumpit începând cu anul 2018, nu doar ca urmare a creșterii ROBOR, ci și ca o consecință a implementării Regulamentului european IFRS 9. Acesta prevede recunoașterea timpurie a pierderilor din creditare, ceea ce presupune majorări de

costuri operaționale pentru bănci, care, în final, se vor traduce atât prin scăderea profiturilor instituțiilor de credit, cât și printr-o creștere a costurilor creditelor.

Banca Națională a României a postat pe site spre consultare publică un proiect de modificare a Regulamentului 5/2013 privind cerințele prudențiale pentru bănci. Acesta asigură preluarea, în cadrul de reglementare național, a prevederilor ghidului european pentru implementarea IFRS 9, care a intrat în vigoare de la 1 ianuarie 2018. Concret, băncile trebuie să facă scenarii de depreciere a împrumuturilor, garanțiilor, sectoarelor industriale, scenarii realizate pe plan intern sau externalizate. Acestea vor fi utilizate pentru a estima valoarea provizioanelor în funcție de riscurile anticipate.

Iancu Guda, președintele Asociației Analistilor Financiar Bancari a afirmat la o conferință de profil „Vremea dobânzilor mici s-a dus, pentru că a venit vremea inflației mari, iar la inflație mare, dobânzile trebuie să fie peste, pentru ca banca, atunci când acordă un credit, să câștige un randament real pozitiv. Dacă nu vom obține un rezultat acceptabil al absorbției fondurilor europene, dacă investițiile străine nu își vor reveni, nivelul de 3% ar trebui să fie deja depășit încă din primul trimestru al anului, urmând să crească gradual până la 4% pe măsură ce ne apropiem de finalul anului”, a spus Iancu Guda, președintele Asociației Analistilor Financiar Bancari la o conferință de profil.

Această măsură a BNR nu va fi singulară, Oficiali ai Băncii Naționale au declarat deja că instituția intenționează să impună limitări în ceea ce privește gradul de îndatorare. Mai ales pe zona creditelor de consum a fost deja depășit nivelul de semnal stabilit de BNR în ceea ce privește expunerea băncilor. Șeful supravegherii din BNR a indicat, la un eveniment, și un nivel la care ar urma să fie fixat gradul maxim de îndatorare, adică raportul dintre venitul net eligibil al clientului și rata pe care el ar trebui să o achite.

Pentru a putea analiza cererea pe piața din municipiul Beclean este nevoie a se analiza anumiți indicatori care conduc la identificarea gradului de tranzacționare și puterea de cumpărare a participanților pe piața municipiului Beclean.

Nu este suficient să existe o cerere, este nevoie ca cererea să fie solvabilă. Astfel că în ceea ce privește puterea de cumpărare pe care o au cumpărători sau chiriași la nivel local, se constată că, deși salariul minim pe economie a crescut la 1900 de lei de la 1 ianuarie 2018 și că, concurența dintre firmele existente la nivel local au un efect de creștere al salariului, clienții sunt direct dependenți în continuare de finanțarea bancară.

Având în vedere aceste informații putem să concluzionăm că nivelul cererii solvabile este pe un tren ascendent și în ceea ce privește piața specifică definită mai sus, dar în continuare această creștere va fi puțin temperată, astfel prin măsurile luate de factori decidenți se va încerca a se evita un boom imobiliar. Avem o piață activă.

4.2 Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Oferta unei proprietăți imobiliare este influențată de utilitate și limitat la raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. Existența ofertei pentru o anumită proprietate indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este într-o stabilitate relativă la momentul actual.

În momentul actual în municipiul Beclean proprietatea imobiliară subiect intră în competiție cu:

- toate zonele de la marginea orașului care devin disponibile pentru dezvoltare;

- proprietățile imobiliare care prin reconversie pot să susțină activități.

Pentru a avea acces la servicii elementare, locuitorii cartierelor din Municipiul Beclean parcurg distanțe însemnate, recurgând aproape exclusiv la mașinile private și contribuie astfel la intensitatea traficului și la poluare.

O centură ocolitoare a municipiului ar favoriza și fluidiza traficul foarte mult în special pentru mașinile de mare tonaj și pentru participanții la trafic care doresc să ajungă în localitățile învecinate cu Municipiul Beclean, fără a trece prin oraș.

Oferta de **proprietăți imobiliare** constând în proprietăți imobiliare asemănătoare cu proprietățile imobiliare subiect, sunt limitate din punct de vedere al tranzacțiilor.

4.3 Analiza echilibrului pieței

Activitatea unei piețe imobiliare este de formă ciclică. Această ciclicitate poate fi analizată pe termen lung, când schimbările constau în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă, populația, preferințele consumatorilor și veniturile sau pe termen scurt fiind condiționată în cea mai mare măsură de disponibilitatea creditului și situația generală a economiei. Ciclul pe termen scurt poate fi definit de indicatori ca gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietății imobiliare.

Piața imobiliară este un sistem inerțial, oferta și cererea sunt într-o dependență totală. Echilibrul pieței se schimbă în condițiile în care oferta și cererea se modifică simultan în același sens sau în sensuri diferite, în aceleași proporții sau în proporții diferite.

După criza economică și a recesiunii ce a urmat, prețurile au scăzut pentru că nu mai exista o cerere solvabilă, puterea de cumpărare a participanților pe piață s-a redus considerabil. Acest fapt a dus la un dezechilibru caracterizat de o ofertă mare de proprietăți imobiliare existente în piață. În momentul în care proprietățile imobiliare rămase în piață nu au mai putut fi absorbite, oferta a început să se restrângă, proprietarii și-au scos din piață proprietăți imobiliare oferite spre vânzare. Dezvoltatorii imobiliari care au cumpărat terenuri situate foarte favorabil dezvoltărilor complementare celei de rezidențial au reînceput să dezvolte pe aceste terenuri.

Oferta și cererea pe piața imobiliară nu reacționează foarte eficient, există un decalaj de timp între cele două. Restrângerea ofertei a continuat în solidar cu restrângerea cererii, ca la un moment dat cererea să se oprească din declin pentru că puterea de cumpărare a început să crească. Primele faze în care puterea de cumpărare a început să crească nu a dus automat și la o creștere a prețurilor pentru că oferta încă era mare. Economia națională a tot crescut, puterea de cumpărare a crescut la rândul său, astfel că oferta a început să reacționeze, dezvoltatorii imobiliari au început să dezvolte din nou sau să-și continue proiectele.

Oferta proprietăților imobiliare în Beclean va continua să crească atâta timp cât cererea va crește, precum și sprijinul municipalității în a asigura facilitățile necesare acestor dezvoltări va crește. Având în vedere toate elementele analizate, concluzia este în ceea ce privește piața specifică în care este situată proprietatea imobiliară subiect, aveam o piață în echilibru spre activă.

CONFORM CU
ORIGINALUL

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."³

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept care formează fundamentul în practica evaluării. Acest concept este format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Analiza celei mai bune utilizări se va considera pentru:

- teren sau amplasament - în ipoteza că ar fi liber, chiar și atunci când proprietatea ar fi ocupată;
- proprietățile imobiliare existente - amplasament și construcțiile care aparțin acestuia;

Pentru a analiza CMBU trebuie considerate mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru ca o utilizare probabilă în mod rezonabil să reprezinte CMBU, aceasta trebuie să treacă prin patru filtre pe care evaluatorul le aplică:

- permisibilitate legală;
- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară (atât din punct de vedere al investitorului cât și din punct de vedere al pieței);
- productivitatea maximă (utilizare care are cea mai mare valoare).

Utilizarea care rămâne, trecând prin cele patru filtre, este cea mai bună utilizare.

5.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect

În urma analizei zonei din care fac parte construcțiile subiect au fost observate că în zonă sunt doar terenuri libere. Concluziile în urma analizei sunt:

- majoritatea terenurilor extravilane din zona marginală a localității sunt terenuri agricole.

Faptul că există în zonă două șosele cu trafic aglomerat indică existența cererii pentru o astfel de proprietate imobiliară, astfel că utilizarea teren construit- centură ocolitoare este probabilă în mod rezonabil.

Pentru a stabili dacă utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată în mod adecvat este și cea mai bună utilizare a amplasamentului, evaluatorul a aplicat cele 4 filtre pentru respectiva utilizare:

- permisibilitate legală:
 - drum de centură: zona unde este situată proprietatea subiect este o zonă cu terenuri extravilane, fără construcții în imediata vecinătate.
- posibilitate fizică:
 - drum de centură: în ipoteza în care se respectă limitările impuse și propuse legat de retragerile laterale, posterioare și de aliniament rezultă că utilizarea ca drum este permisă din punct de vedere fizic.

³Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018, Glosar, pagina 238

- **fezabilitate financiară** (atât din punct de vedere al investitorului cât și din punct de vedere al pieței);

– drum de centură.

Având în vedere că, construcția ideală care ar urma să fie edificată trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- să profite la maximum de cererea de piață potențială a terenului;
- să respecte standardele pieței curente și caracteristicile ariei de piață;
- să conțină elementele cele mai potrivite din punct de vedere al prețului;

se consideră că, construcția posibilă, permisă și care respectă specificul zonei este o centură ocolitoare pentru Municipiul Beclean.

Așa cum este prezentat anterior în piața specifică există oferte de astfel de proprietăți imobiliare, dar și proprietăți imobiliare care fac obiectul construirii.

Aceste tranzacții și proiecte aflate în derulare nu ar avea loc dacă nu ar exista o fezabilitate financiară a celor care dezvoltă aceste produse imobiliare. Activitatea pieței indică că utilizarea industrial este fezabilă financiar.

- **productivitatea maximă** (utilizare care are cea mai mare valoare).

Având în vedere că, utilizarea ca drum de centură este permisă legal, este posibil fizic și este și fezabilă financiară putem spune că acesta este, în mod firesc, utilizarea care aduce cea mai mare valoare terenului.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt:

- cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect este pentru o proprietate imobiliară de drum de centură;
- utilizarea poate fi realizată imediat și menținută pe termen lung;
- dezvoltarea ideală probabilă, posibilă, permisă și care respectă specificul zonei este o construcție de tipul unui drum.

6. Evaluarea proprietății

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorul utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost;⁴

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări se bazează pe date de piață.

În prezentul raport am estimat valoarea construcțiilor doar prin abordarea prin cost, deoarece abordarea prin piață nu a putut fi aplicată întrucât nu am găsit în zona analizată proprietăți similare cu cea supusă evaluării care să se tranzacționeze. Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată, deoarece pe piața imobiliară și cu atât mai puțin în zona analizată nu au putut fi identificate construcții similare situate în extravilanul localităților care să se închirieze.

6.1 Estimarea valorii proprietății imobiliare - Abordarea prin cost

Metoda costului este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi, deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. Construcțiile noi sau aproape noi reprezintă în același timp, de regula și cea mai bună utilizare a terenului.

Metoda costului este în special importantă când piața imobiliară este mai puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

Metoda costurilor segregate utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcție, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Regia și profitul constructorului poate fi inclus în costul unitar sau pot fi calculate separat. Costurile indirecte se calculează de regula separat.

Sunt necesare cunoștințe de specialitate pentru a asambla costurile de bază ale echipamentelor, materialelor și manoperei și de a le combina într-o estimare finală. Dacă este bine pusă la punct, metoda costurilor segregate poate înlocui o expertiză cantitativă completă

⁴Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018

si poate duce la o estimare precisa a costului de reconstructie sau de inlocuire, cu un efort considerabil mai mic.

Metoda solicita evaluatorului sa analizeze separat fiecare cauza a deprecierei, sa o cuantifice si apoi sa totalizeze o suma globala. Daca evaluatorul utilizeaza costul de inlocuire, anumite forme ale deprecierei functionale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o cladire, sunt:

- uzura fizica recuperabila;
- uzura fizica nerecuperabila;
- neadekvarea functionala recuperabila;
- neadekvarea functionala nerecuperabila;
- deprecierea externa (ce poate fi si temporara).

In general se cuantifica mai intai deprecierea recuperabila si apoi cea nerecuperabila si externa.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie din cauze fizice, economice sau externe.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a facut prin metoda segregarii, conform careia gradul de depreciere al unui bun se compune din urmatoarele elemente:

-depreciere fizica – respectiv uzura fizica a bunului, evidentiat de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura. Se compune din: - *depreciere fizica recuperabila*, (se cuantifica prin costul de readucere al elementului la conditia de nou si se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si *deprecierea fizica nerecuperabila* (se refera la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice sau obosala materialelor).

-deprecierea economica – o forma de depreciere in care pierderea de valoare este datorata unor factori interni, inerenti proprietatii (neadekvarea sau supradimensionarea constructiei din punct de vedere a dimensiunilor, demolarea instalatiilor si echipamentelor atasate).

-deprecierea externa – se datoreaza unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea in zona,urbanismul, finantarea.

Tabel 1 -Abordarea prin cost construcția ATELIER

FISA NR.34/Indreptar tehnic							
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI							
METODA COSTURILOR SEGREGATE							
Atelier							
1. ADRESA:	loc. Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95, județul Bistrița Năsăud						
2. DATE DE REFERINTA:							
- suprafata construita (mp) Ac	201,00						
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	201,00						
- arie utila (mp) Au cca.	168,00						

CONFORM CU
ORIGINALUL



3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE						
3.1. Valoare unitara (lei / mp)						
Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% In total cost	Cost lucrare total
Excavatii	mc	0,6500	293.500	190.775	1,1387	3.222
Umpluturi si compactari	mc	0,1220	111.100	13.554	0,0809	229
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,1650	844.300	139.310	0,8315	2.353
Beton simplu	mc	0,1000	2.042.800	204.280	1,2193	3.450
Beton armat	mc	0,2300	8.302.800	1.909.644	11,3981	32.255
Scari si podeste din beton	mc	0,2000	420.000	84.000	0,5014	1.419
Zidarii	mc	0,4430	3.831.200	1.697.222	10,1302	28.667
Inchideri si compartimentari	mp	0,1370	575.600	78.857	0,4707	1.332
Confectii metalice	kg	2,2760	70.900	161.368	0,9632	2.726
Izolatii protectie pod	mp	0,3660	497.500	182.085	1,0868	3.076
Tamplarie din lemn	mp	0,1480	9.804.000	1.450.992	8,6606	24.508
Geamuri simple	mp	0,0300	247.500	7.425	0,0443	125
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1130	348.000	39.324	0,2347	664
Tencuieli interioare	mp	4,3000	288.700	1.241.410	7,4096	20.968
Zugraveli interioare	mp	3,4600	69.200	239.432	1,4291	4.044
Tencuieli exterioare	mp	0,7920	534.200	423.086	2,5253	7.146
Sarpanta	mp	0,3470	675.700	234.468	1,3995	3.960
Invelitoare	mp	0,6200	799.500	495.680	2,9586	8.373
Bransament electric	lei	1,0000	40.300	40.300	0,2405	681
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0200	61.300	321.560	1,1050	5.431
TOTAL				17.483.376	100,00	164.563
					EUR	34.821
					EUR/MP	173
						164.563
4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA						
* conditii de exploatare			normale			
* starea tehnica			satisfăcătoare			
*Anul PIF			1980			
4.1. Gradul de uzura fizica:			64,00%			
* Constructii			40%			
* Inchideri si compartimentari			25%			
* Finisaje	(neterminarea lucrarilor)		15%			
* Instalatii	(neterminarea lucrarilor)		20%			
			59.243			
4.2. Neadekvare functionala			0,00%			
4.3. Depreciere din cauze externe			0,00%			
5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE				59.200	lei	
				12.526	EUR	
				62	EUR/MP	

Tabel 2- Abordarea prin cost construcția CLĂDIRE DE BIROURI

FISA NR.34/Indreptar tehnic						
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI						
METODA COSTURILOR SEGREGATE						
Clădire birouri						
1. ADRESA:	loc. Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95, județul Bistrița Năsăud					
2. DATE DE REFERINȚĂ:						
- suprafața teren aferent (mp)	0					
- suprafața construită (mp) Ac	231,00					
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	231,00					
- arie utilă (mp) Au cca.	193,00					
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE						
3.1. Valoare unitară (lei / mp)						
Denumirea lucrării	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% în total cost	Cost lucrare total
Excavații	mc	0,6500	293.500	190.775	1,1387	3.703
Umpluturi și compactări	mc	0,1220	111.100	13.554	0,0809	263
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	0,1650	844.300	139.310	0,8315	2.704
Beton simplu	mc	0,1000	2.042.800	204.280	1,2193	3.965
Beton armat	mc	0,2300	8.302.800	1.909.644	11,3981	37.070
Scări și podeste din beton	mc	0,2000	420.000	84.000	0,5014	1.631
Zidării	mc	0,4430	3.831.200	1.697.222	10,1302	32.946
Inchideri și compartimentări	mp	0,1370	575.600	78.857	0,4707	1.531
Confecții metalice	kg	2,2760	70.900	161.368	0,9632	3.132
Izolații protecție pod	mp	0,3660	497.500	182.085	1,0868	3.535
Termoizolații conducte	mp	0,0200	355.000	7.100	0,0424	0
Tămplărie din lemn	mp	0,1480	9.804.000	1.450.992	8,6606	28.166
Geamuri simple	mp	0,0300	247.500	7.425	0,0443	144
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1130	348.000	39.324	0,2347	763
Tencuieli interioare	mp	4,3000	288.700	1.241.410	7,4098	24.098
Zugrăveli interioare	mp	3,4600	69.200	239.432	1,4291	4.648
Tencuieli exterioare	mp	0,7920	534.200	423.086	2,5253	8.213
Sarpanta	mp	0,3470	675.700	234.468	1,3995	4.551
Învelitoare	mp	0,6200	799.500	495.690	2,9586	9.622
Bransament electric	lei	1,0000	40.300	40.300	0,2405	782
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0200	61.300	321.560	1,1050	6.242
TOTAL				17.463.376	100,00	189.125
					EUR	40.018
					EUR/MP	173
						189.125

CONFORM CU
ORIGINALUL

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA							
* conditii de exploatare			normale				
* starea tehnica			satisfăcătoare				
*Anul PIF			1980				
4.1. Gradul de uzura fizica:			64,00%				
* Constructii			40%				
* Inchideri si compartimentari			25%				
* Finisaje		(neterminarea lucrarilor)	15%				
* Instalatii		(neterminarea lucrarilor)	20%				
			68.085				
4.2. Neadecvare functionala			0,00%				
4.3. Depreciere din cauze externe			0,00%				
5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE					68.100	lei	
					14.410	EUR	
					62	EUR/MP	

CONFORM CU
ORIGINALUL



Tabel 3 -Abordarea prin cost STAȚIE SORTARE DEZAFECTATĂ

FISA NR.34/Indreptar tehnic							
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI							
METODA COSTURILOR SEGREGATE							
Stație sortare dezafectată							
1. ADRESA:		loc. Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95, județul Bistrița Năsăud					
2. DATE DE REFERINTA:							
- suprafata teren aferent (mp)		0					
- suprafata construita (mp) Ac		113,00					
- arie desfasurata (mp) Ad oca.		113,00					
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE							
3.1. Valoare unitara (lei / mp)							
Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% In total cost	Cost lucrare total	
Excavatii	mc	0,6500	293.500	190.776	1,1387	1.812	
Umpluturi si compactari	mc	0,1220	111.100	13.554	0,0809	129	
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,1650	844.300	139.310	0,8315	1.323	
Beton simplu	mc	0,1000	2.042.800	204.280	1,2193	1.940	
Beton armat	mc	0,2300	8.302.800	1.909.644	11,3981	18.134	
Confectii metalice	kg	2,2760	70.900	161.368	0,9632	1.632	
Bransament electric	lei	1,0000	40.300	40.300	0,2406	383	
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0200	61.300	321.560	1,1050	3.053	
				17.463.376	100,00	33.793	
TOTAL					EUR	7.150	
					EUR/MP	63	
						33.793	
4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA							
* conditii de exploatare		normale					
* starea tehnica		satisfăcătoare					
* Anul PIF		1980					
4.1. Gradul de uzura fizica:		51,00%					
* Constructii		40%					
* Inchideri si compartimentari		25%					
* Finisaje	(neterminarea lucrarilor)	15%					
* Instalatii	(neterminarea lucrarilor)	20%					
		16.659					

4.2. Neadekvare funcțională	0,00%				
4.3. Depreciere din cauze externe	0,00%				
5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE				16.600	lei
				3.512	EUR
				31	EUR/MP

Nr. ert.	Construcție	Suprafața (mp)	Valoarea de piață	
			Lei	Euro
1.	Atelier	201	59.200	12.526
2.	Clădire birouri	231	68.100	14.410
3.	Stație sortare dezafectată	113	16.600	3.512

Tabel 4 Tabel centralizator privind valoarea de piață pentru cele 3 construcții supuse evaluării

CONFORM CU
ORIGINALUL



7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor

În prezentul raport de evaluare având ca scop informarea clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate integral asupra proprietății imobiliare subiect s-a utilizat metoda abordării prin cost-metoda costurilor segregate.

Criteriile care trebuiesc analizate pentru a putea decide dacă această metodă este suficientă și relevantă pentru a răspunde scopului evaluării sunt:

- adecvarea – se referă la cât de pertinentă este metoda aplicată;
- precizia – reprezintă încrederea pe care evaluatorul o conferă corectitudinii datelor, a calculelor efectuate și a gradului de uzură fizică aplicată;
- cantitatea informațiilor – acest criteriu stă la baza validării metodei aplicate.

Primele două criterii influențează calitatea rezultatului obținut în urma aplicării metodei. Chiar dacă datele îndeplinesc primele două criterii, dacă nu există o cantitate suficientă de informații pe care să se fundamenteze metoda aplicată, relevanța metodei scade direct proporțional cu lipsa acestora. Astfel că, existența informațiilor suplimentare disponibile va crește acuratețea definirii intervalului de încredere în care se va afla valoarea reală.

Având în vedere faptul că tipul proprietății imobiliare sunt 3 construcții neutilizate la data efectuării inspecției, că scopul evaluării este informarea clientului pentru despăgubire, cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață.

În urma verificării informațiilor colectate, prelucrării lor, analiza și diseminarea acestora, evaluatorul consideră că aplicarea acestei metode îndeplinește și criteriile de precizie, calitate și cantitate a informațiilor.

Valoarea conform grilei camerei Notarilor Publici întocmită pentru județul Bistrița Năsăud a fost calculată conform tabelelor anexate prezentului Raport de evaluare, după cum urmează:

Valoare Atelier= $(1070 \text{ lei/mp} - 40\%) \times 201 \text{ mp} = 642 \text{ lei} \times 201 = 129.042 \text{ lei} = 27.305 \text{ Euro}$

Valoare Clad. Birouri= $(1.400 \text{ lei/mp} - 40\%) \times 231 \text{ mp} = 840 \text{ lei} \times 231 = 194.040 \text{ lei} = 41.058 \text{ E}$

Valoare St. Sort. dezafectată= $(700 \text{ lei/mp} - 40\%) \times 113 \text{ mp} = 420 \text{ lei} \times 113 \text{ mp} = 47.460 \text{ lei} = 10.042 \text{ E}$

Corecția de 40% a fost aplicată conform indicațiilor din grila Notarilor Publici, întrucât construcțiile supuse evaluării sunt situate în extravilanul localității.

7.2 Concluzia asupra valorii

Opinia evaluatorului este că aplicarea abordării prin cost – metoda costurilor segregate, folosită la realizarea acestui raport de evaluare este cea mai relevantă și acurată metodă.

Conform contractului încheiat între beneficiar și prestator, acesta din urmă se obligă să realizeze un raport de evaluare cu valorile de piață individuale pentru fiecare imobil în parte, precum și în baza grilei camerei Notarilor Publici.

CONFORM CU
ORIGINALUL


Astfel că estimarea valorii conform grilei camerei Notarilor Publici și a valorii de piață (rotunjită) a dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare subiect este prezentată sub formă tabelară în cele ce urmează:

Valoarea la data de 22.08.2019	
(1 Euro= 4,726 RON)	

Nr. crt.	Numele proprietății/deținătorului construcției	Localizare construcție-Vila	Parcela	Utilizare actuală	Nr. cad./Topo	CF	Denumire construcție expropriată	Suprafață construcție amprentă la sol (mp)	Amplasament teren aferent construcțiilor întravilan/ extravilan	Valoare conform grilei notarilor	Valoare conform grilei notarilor	Valoarea de piață	Valoarea de piață
										RON	EURO	RON	EURO
0	3	4	5	6	7	8	10	12	13	14	15	16	17
1	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Atelier	201	E	129.042	27.305	59.200	12.526
2	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Clădire birouri	231	E	194.040	41.058	68.100	14.410
3	SC HATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Stație sortare dezafectată	113	E	47.460	10.042	16.600	3.512

Figura 5 Tabel cuprinzând valoarea individuală conform grilei Camerei Notarilor Publici și valoarea de piață pentru imobilele supuse exproprierii

Din tabelul nr. 5 se pot observa diferențe foarte mari între valoarea de piață estimată conform standardelor ANEVAR și valoarea stabilită conform Grilei Notarilor Publici pentru cele 3 construcții supuse evaluării.

Această diferență se datorează faptului că, Grila Notarilor Publici nu ține seama de starea tehnică a construcțiilor. Grila este concepută pentru construcții finalizate și funcționale.

EXPERT EVALUATOR:

Șef lucrări dr. ing. HENȚ EMANUELA IULIA



CONFORM CU
ORIGINALUL

Bibliografie

1. Standarde de Evaluare a Bunurilor, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2018;
2. Revista Valoarea nr. 10, nr. 12, nr. 13, nr. 14, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, 2016
3. Evaluarea proprietății imobiliare, Institutul Roman de Cercetari în Evaluare București, 2018
4. <http://www.forbes.ro>
5. <https://www.fitchratings.com>
6. <https://ro.wikipedia.org>
7. <http://www.wall-street.ro>
8. <http://www.bnr.ro>
9. <https://www.olx.ro>
10. <http://www.publi24.ro>
11. <https://www.imobiliare.ro>
12. <https://lajumate.ro>
13. <http://nou.anevar.ro>
14. <http://www.romimo.ro>
15. Arhiva pesonală

CONFORM CU
ORIGINALUL



Lista figurilor

Figura 1 Localitatea Beclean	14
Figura 2 Localizarea zonei studiate	18



Lista tabelelor

Tabel 1-3 Abordarea prin cost	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4 Tabel centralizator privind valoarea de piață pentru cele 3 construcții supuse evaluării	Error! Bookmark not defined.
Figura 5 Tabel cuprinzând valoarea individuală conform grilei Camerei Notarilor Publici și valoarea de piață pentru imobilele supuse exproprierii	33

CONFORM CU
ORIGINALUL



Lista anexelor

Anexa 1 FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT.....41

CONFORM CU
ORIGINALUL

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. M.', is written over the stamp.



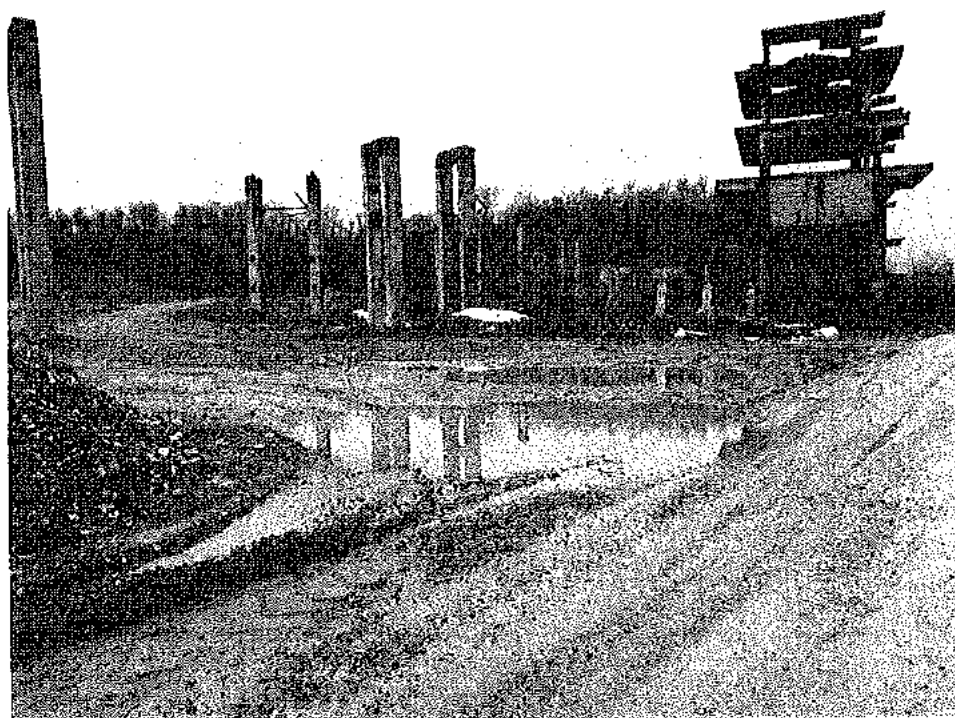
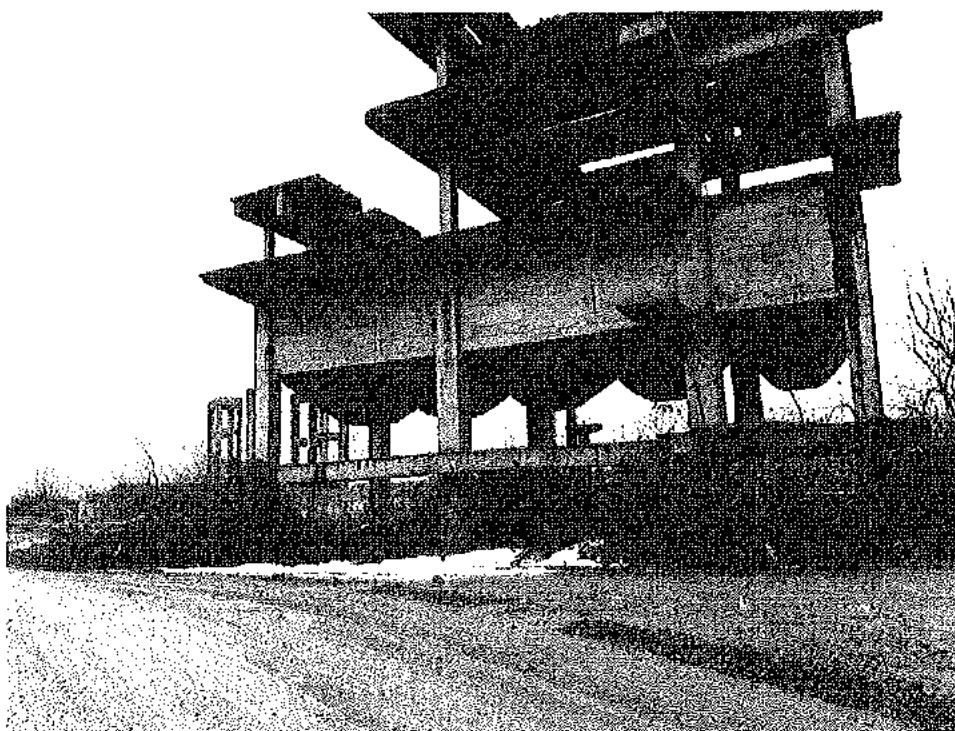
CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL





CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

CONFERMA
ORIGINALI

1.1.Scrisoare de transmitere.

Catre : CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

Prezentul studiu de piata are ca obiectiv:

1. Estimarea valorilor minime de tranzactionare a apartamentelor in blocuri de locuit, case de locuit si vile din municipiul Bistrita si orasele: Beclean, Nasaud si Sangeorz - Bai;
2. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru apartamente si case individuate din mediul rural;
3. Estimarea valorilor de tranzactionare minime pentru 1,0 mp suprafata utila la locuinte in orasele Bistrita, Beclean, Nasaud si in mediul rural;
4. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile comerciale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
5. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
6. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile avand destinatia de cabinete medicale situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
7. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile de productie, agro-zootehnice si de depozitare situate pe raza judetului Bistrita-Nasaud;
8. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila la spatiile administrative si birouri situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
9. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru camere in camine situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;
10. Estimarea valorilor minime de tranzactionare pentru 1,0 mp suprafata utila, pentru spatii comune in indiviziune situate pe raza judetului Bistrita - Nasaud;

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

Studiul de piata 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 notariata si nu poate fi folosit in alte scopuri.

Prezentul studiu de piata nu va putea fi folosit in alte circumstante si in alte scopuri decât cel enuntat anterior.

Prezentul studiu de piata de evaluare, contine pagini plus anexe anexe/copii harti intravilan extravilan (si Anexa - Anexa + Corectii) si anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud si Sangeorz/ Bai- harti comune si pentru studiul pentru 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 proprietatii imobiliare comparabile, vandute sau inchiriate, precum si alte caracteristici ale pietei imobiliare locale.

Pentru a nu crea confuzii intre un raport de evaluare si un studiu de piata in cele ce urmeaza vom dezvolta in mare pasii care trebuie urmati pentru intocmirea unui raport de evaluare. In acest sens putem spune ca nu avem datele necesare intocmirii unui raport de evaluare in sensul standardelor ANEVAR.

Evaluarea proprietatii imobiliare se face in concordanta cu Standardele de evaluare IVS.

Baza evaluarii- in vedere la stabilirea valorii de piata:

Standardele de evaluare:

Standarde generale : SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general) ; SEV 101- Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); SEV 102- Implementare (IVS 102); SEV 103- Raportarea evaluarii (IVS 103); Actiuni si alte

Stăruie de piață- fond imobiliar și terenuri jud Bistrița N-exclusiv pentru birourile notoriale care își desfășoară activitatea în jud. Bistrița N-sand- în conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19 ianuarie 1988 și în baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind uzele de timbru pentru activitatea notarială

instrumente financiare (SEV 300- Evaluări pentru raportare financiară(IVS 300))SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutuluiSEV 400 Verificarea evaluărilor (Standarde pentru active Bunuri imobile: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) . Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. STANDARDE DE EVALUARE – și Ghiduri de evaluare.

1) Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 și Catalogele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964;

2) Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 116/2010, editat de Corpul Expertilor Tehnici din România,

3) Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR. 85/N/20.01.1995, cuprinzând coeficienții de uzura a clădirilor și construcțiilor speciale,

4) HG nr. 2139/2004, privind aprobarea clasificărilor și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe,

Acesta scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime de tranzacționare pentru proprietățile detaliate mai sus.

Pagina 3 din 34

*Prezentul raport conține date și informații care sunt confidențiale și nu este permisă publicarea integrală sau parțială a acestuia sau a
nărilor referințe sau valori incluse în raport sau a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului, și nu pot fi transmise unor terți
decât cu acordul scris al evaluatorului și al clientului*

CONFORM CU
ORIGINALUL

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila .

Unitate masura Lei / mp

SPATII COMERCIALE

4.6315

xx.12.2018

4.88544

1

<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATIU COMERCIAL-ZONA I	3,900 lei / m2
1.2.	SPATIU COMERCIAL-ZONA II (ZONA II A, ZONA II B)	3,200 lei / m2
1.3.	SPATIU COMERCIAL-ZONA III	2,700 lei / m2
1.4.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER VISOARA	2,400 lei / m2
1.5.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER UNIREA	2,300 lei / m2
1.6.	SPATIU COMERCIAL-CARTIER: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA,	1,000 lei / m2

2

<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,700 lei / m2

3

<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	1,220 lei / m2

4

<u>MEDIUL RURAL</u>		<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATIU COMERCIAL-	980 lei / m2

CONFORM CU
ORIGINALUL

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Ulla .

Unitate masura

Lei / mp

SPATII ADMINISTRATIVE BIROURI

4.8854

4.63

ya 12 2018

1.	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>Lei / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-ZONA I		3,300.00
1.2.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-ZONA II (II A si II B)		2,900.00
1.3.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-ZONA III (zona mediana)		2,400.00
1.4.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-CARTIER VIISOARA		2,100.00
1.5.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-CARTIER UNIREA		2,300.00
1.6.	SP. ADMINISTR.- BIROURI-CARTIER: GHINDA, SARATA, SIGMIR, SLATINITA		700.00
2.	<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>Lei / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI		1,400.00
3.	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>Lei / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI		1,000.00
4.	<u>MEDIUL RURAL</u>		<u>Lei / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI		700.00

CONFORM CU
ORIGINALUL

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila .

Unitate masura

Lei / mp

SPATII CABINETE MEDICALE

4.88544

4.6315

x> 12.2018

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE- BIROURI-ZONA I	3,100 lei / m2
1.2.	SPATII CABINETE MEDICALE- BIROURI-ZONA II	2,700 lei / m2
1.3.	SPATII CABINETE MEDICALE-ZONA III	2,200 lei / m2

0

2	<u>ORASUL BECLEAN</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	1,200 lei / m2

3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	SPATII CABINETE MEDICALE	900 lei / m2

4	<u>MEDIUL RURAL</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	SP. ADMINISTR.- BIROURI	600 lei / m2



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila ,
4 6315

Unitate masura Lei / mp

SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE

xx 12 2018

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>	<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii usoare	600 lei / m2
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	1,200 lei / m2

2	<u>ORASUL BECLEAN</u>	<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	540 lei / m2
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	1,070 lei / m2

3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>	<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	490 lei / m2
1.2.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-constructii caramida, BA.	980 lei / m2

4	<u>MEDIUL RURAL</u>	<u>LEI / mp</u>
1.1.	SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, AGROZOOTEHNICE-ZONA	391 lei / m2

CONFORM CU
ORIGINALUL

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata - Utila .
4.6315

Unitate masura Lei / mp

CAMERE CAMINE

xz.12.2018

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	CAMERA CAMIN	1,000 lei / m2
2	<u>ORASUL BECLEAN</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	CAMERA CAMIN	700 lei / m2
3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>		<u>LEI / mp</u>
	1.1.	CAMERA CAMIN	700 lei / m2



CONFORM CU
ORIGINALUL

VALORI DE PIATA MINIME ESTIMATE - 1 mp - Suprafata -Utila .
4.6315

Unitate masura

Lei / mp

SPATII COMUNE IN INDIVIZIUNE

xx.12.2018

1	<u>MUNICIPIUL BISTRITA</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	500 lei / m2
1.2.	POD	680 lei / m2
1.3.	USCATOR	980 lei / m2

2	<u>ORASUL BECLEAN</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	300 lei / m2
1.2.	POD	500 lei / m2
1.3.	USCATOR	800 lei / m2

3	<u>ORASELE NASAUD- SANGEORZ-BAI</u>	<u>Lei / mp</u>
1.1.	PLANSEU TERASA	300 lei / m2
1.2.	POD	500 lei / m2
1.3.	USCATOR	800 lei / m2

CONFORM CU
ORIGINALUL

CORECTII

0. Valorile propuse in anexe - pentru constructii cu finisaje medii- parchet din lemn obisnuit- melaminat- placaje cu faianta si gresie achizitionata din Romania construite cu materiale comune- metal lemn, caramida BCA beton etc- utilizare medie- normala de cand sunt utilizate, constructii conectate la retele de utilitati existente in zona- Imobile situate in intravilan.
1. Pentru constructiile care au finisaje deosebite-parchet din lemn, placaje cu marmura, faianta gresie deosebita, tamplarie din lemn si geam termopan, incalzire realizata cu solutii deosebite- sau constructii cu finisaje inferioare- din pamant- chirpici--pentru stabilirea taxelor notariale se va solicita un raport de evaluare - evaluator EPI:
2. Pentru constructiile situate in extravilan - pentru orice localitate- urban / rural- se vor diminua valorile cu un procent cuprins intre 30 %- 40 %.
3. Pentru constructii situate in cartiere- localitati componente- ale oraselor judetului exceptand Bistrita propunem o diminuare cu aprox. cu prinsa intre 30 %- 35 %- fata de Zona I.
4. O categorie speciala sunt imobilele situate in centrul istoric- monumente istorice - la care se solicita evaluare intocmita evaluator autorizat.
5. Valorile apartamentelor contin valoarea cotelor parti indivize- constructii- pentru celelalte constructii nu sunt apreciate cotele indivize din parile comune. Valorile nu contin parile comune indivize ale terenului care vor trebui calculate pentru fiecare apartament.
6. Incadrarea in zone pentru localitatile fara nomenclator stradal se face dupa hartile din anexa, avand la baza documentele proprietarilor. Nu exista o legatura directa intre PUG si zonarea propusa in acesta lucrare. Observatiile - corectiile prezentate in notele de subsol ale anexelor 1-3 se aplica si anexelor 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 avand la baza o documentare suplimentara care sa confirme criteriile comparabile si aplicabile acestor grile.
Exemplu de calcul:
Apartament suprafata utila 35 mp Zona I , situat in oraşul Bistrita, la parter, construit inainte de 1989, 1. reabilitat termic, la mansarda si fără instalaţii: 543 euro x 35 mp X 0,7 x 0,90 x 1,05 = 12.572 euro.

xx.12.2018



CONFORM CU
ORIGINALUL



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA NĂȘĂUD
PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN
Nr. 7351 din 19.08.2019



CERTIFICAT

DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIILOR

Prin prezenta se adevereste ca pe imobilul TEREN situat în Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95 există o construcție, cu următoarea componentă:

ATELIER - zidărie de cărămidă, pe fundații continue din beton, șarpanta din metal cu înveliș din Onduline, compusă din:

- atelier
- magazie
- vestiar

Clădirea are o suprafață construită de 201 mp, acoperiș parțial distrus, fără geamuri și uși.

PRIMAR
NICOLAE MOLDOVAN

INSPECTOR URBANISM
STEFAN TOȚH

CONFORM CU
ORIGINALUL



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA NĂȘĂUD
PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN
Nr. 7352 din 19.08.2019



CERTIFICAT

DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIILOR

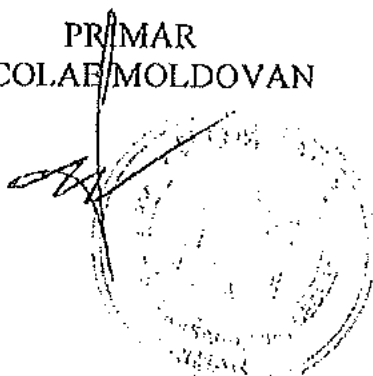
Prin prezenta se adevereste ca pe imobilul TEREN situat în Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95 există o construcție, cu următoarea componentă:

CLADIRE BIROURI - zidărie de cărămidă, pe fundații continue din beton, șarpanta din lemn cu învelitoare din tablă tip Lindab, compusă din:

- 8 birouri
- hol
- 2 băi
- 2 vestiare

Clădirea are o suprafață construită de 231 mp, acoperiș parțial distrus, tamplarie din lemn fără geamuri și uși

PRIMAR
NICOLAE MOLDOVAN



INSPECTOR URBANISM
STEFAN TOTI

CONFORM CU
ORIGINALUL



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA NĂȘĂUD
PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN
Nr.7353 din 19.08.2019



CERTIFICAT

DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCTIILOR

Prin prezenta se adevereste ca pe imobilul TEREN situat în Beclean, str. 1 Decembrie 1918, nr. 95 există o construcție :

-STATIE SORTARE DEZAFECTATA - edificata din cadre si grinzi din beton armat , fundatii izolate din beton , avand 5 compartimente sortare cu suprafata construita de 113mp

PRIMAR
NICOLAE MOLDOVAN

INSPECTOR URBANISM
STEFAN TOTI

CONFORM CU
ORIGINALUL

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)

Tip raport	Expertiză extrajudiciară
Tip proprietate	Construcții în extravilan
Adresa	Județul Bistrița-Năsăud, Municipiul Beclean
Proprietar	Persoană juridică SC MATCON SA BISTRITA, 106/10/1991, CUI R564662 Bistrița, Str. Romană, nr. 17A, județul Bistrița Năsăud.
Actul de proprietate	Certificat de atestare a edificării/extinderii construcțiilor
Beneficiar	Primăria Municipiului Beclean
Destinatar	Primăria Municipiului Beclean
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a imobilelor și conform grilei Camerei Notarilor Publici supuse exproprierii în vederea realizării obiectivului de investiții Centura de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița Năsăud.
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Data întocmirii raportului de evaluare	22.08.2019
Data inspecției	21.02.2019
Data evaluării	12.07.2019
Descriere proprietate	Proprietatea imobiliară este formată din construcții amplasamente în extravilan
Utilități	Construcțiile în prezent sunt debransate de la rețeaua electrică. În trecut au fost racordate la rețeaua de energie electrică.
Acces	Accesul se poate face din DN 17 și din DN 17 D
Utilizare actuală proprietate	În prezent construcțiile nu sunt utilizate
Drept de proprietate	Real integral
Sarcini înregistrate	Conform datelor obținute la data evaluării proprietățile sunt libere de sarcini
Ipoaze speciale	Nu sunt
Condiții limitative privind proprietățile	Se consideră că proprietățile analizate nu sunt supuse nici unui fel de condiții limitative sau restricții care pot afecta dreptul de proprietate
Valoarea la data de 22.08.2019	
(1 Euro= 4,7260 RON)	

Nr. crt.	Numele proprietății/deținătorului construcției	Localizare construcție-Tara	Parcela	Utilizare actuală	Nr. cad./Topo	CF	Denumirea construcției expropriată	Suprafață construcție amprentă la sol [mp]	Amplasament teren aferent construcțiilor Intravilan/extravilan	Valoare conform grilei notarilor	Valoare conform grilei notarilor	Valoare conform abordării prin piață	Valoare conform abordării prin piață
										RON	EURO	RON	EURO
0	1	4	5	6	7	8	10	12	13	14	15	16	17
1	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Atelier	201	E	129.042	27.305	59.100	12.526
2	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Cădire biroul	231	E	194.040	41.058	68.100	14.410
3	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Stație sortera deoselectată	110	E	47.460	10.042	16.600	3.512

EXPERT EVALUATOR:

Șef lucrări dr. ing. HENT EMANUELA IULIA



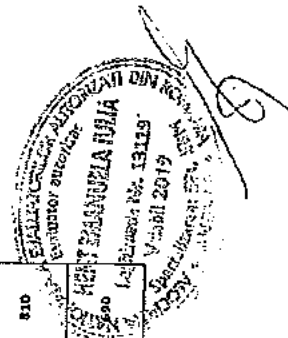
CONFORM CU
DECIZIA

[Handwritten signature]

Valoarea conform grilei Camerei Notarilor Publici și valoarea de piață pentru imobilele supuse exproprierii în vederea realizării centurii de ocolire a Municipiului Beclean, județul Bistrița-Năsăud

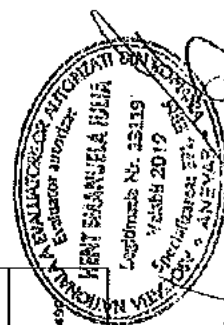
Nr. crt.	Județ	U.A.T.	Numele proprietarului/deținătorului terenului	Tara	Parcela	Categorie de folosință	Nr. cad./Toba	CP	Suprafață totală acte	Suprafața de expropriez	Suprafața rămasă în proprietatea expropriezătorului	Suprafața construcției amprentă la sol	Intervenții/contravilan	Valoare conform grilei notarilor		Valoare conform abordării prin piață	
														RON	EURO	RON	EURO
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	BN	BECLEAN	CONS. LOC. BECLEAN	9	5	A	29437	29437	3635	757	3878	-	E	757	100	2271	480
2	BN	BECLEAN	CONS. LOC. BECLEAN	9	9	A	29438	29438	2900	690	2209	-	E	690	346	2082	440
3	BN	BECLEAN	DENES ANA	9	10	A	29440	29440	2900	964	1936	-	E	964	204	2886	610
4	BN	BECLEAN	BOLOG IOAN	9	11	A	29441	29441	2800	1069	69	-	E	1069	226	3210	680
5	BN	BECLEAN	BOLOG ALEXANDRU	9	12	A	29442	29442	1000	56	124	-	E	56	12	95	30
6	BN	BECLEAN	BOLOG ALEXANDRU	9	12	A	29442	29442	1000	272	547	-	E	272	57	459	97
7	BN	BECLEAN	UNGUR EMIL	9	13/1	A	29443	29443	3800	25	885	-	E	25	5	43	9
8	BN	BECLEAN	UNGUR EMIL	9	13/1	A	29443	29443	3800	994	1895	-	E	994	210	2981	630
9	BN	BECLEAN	CONS. LOC. BECLEAN	9	15/2	A	29444	29444	1500	376	446	-	E	376	80	613	130
10	BN	BECLEAN	MITRESAN FLOAREA	9	15	A	29478	29478	3800	920	1318	-	E	920	197	2792	590
11	BN	BECLEAN	CONS. LOC. BECLEAN	9	13	A	29445	29445	5300	1354	2463	-	E	1354	286	4069	860
12	BN	BECLEAN	CHENDECA NICOLAE	9	17	A	29864	29864	5800	1274	2951	-	E	1274	269	3803	810
13	BN	BECLEAN	CONS. LOC. BECLEAN	9	18/2	A	29446	29446	3900	1083	1117	-	E	1083	229	3165	690

CONFORM CU ORIGINALUL



14	BN	BECEAN	SOTIS VASIL	9	19	A	29448	29448	5800	1154	3677	-	E	1154	244	3454	730
											970						
15	BN	BECEAN	LUCACEAN VIOTREL	9	20	A	29440	29449	5800	1103	710	-	E	1103	233	3312	700
											3987						
16	BN	BECEAN	SAMBOAN IOAN, LITIU CLINA	9	21	A	29450	29450	5700	1042	458	-	E	1042	228	3123	660
											4190						
17	BN	BECEAN	CONS. LOC. BECEAN	9	21/1	A	29451	29451	5400	981	4158	-	E	981	207	2934	620
											260						
18	BN	BECEAN	CONS. LOC. BECEAN	9	21/2	A	29452	29452	4000	737	80	-	E	737	156	3170	670
											3183						
19	BN	BECEAN	BABAN TRUNA	9	25	A	29453	29453	2750	504	2241	-	E	504	107	852	180
											5						
20	BN	BECEAN	PRISAN ANA	9	26	A	29454	29454	2750	465	2286	-	E	465	98	804	170
21	BN	BECEAN	BRINER IOAN	9	25/2	A	29455	29455	6000	855	5145	-	E	855	181	2555	540
22	BN	BECEAN	SAMBOAN GHEORGHE	9	26	A	29456	29456	5800	610	5190	-	E	610	129	1845	390
23	BN	BECEAN	SAMBOAN IOAN	9	27	A	27944	27944	5700	381	5319	-	E	381	81	662	140
24	BN	BECEAN	CONS. LOC. BECEAN	9	28	A	29457	29457	3946	142	3804	-	E	142	30	327	50
25	BN	BECEAN	UAT BECEAN	9	-	Np	-	-	40645	4839	4880	-	E	1452	307	7134	1550
											30927						
26	BN	SINTEREAG	UAT SINTEREAG	-	-	Np	26965	26965	33810	9391	8622	-	E	2817	595	14195	3000
											15796						
27	BN	Statul Român	UAT BECEAN	16	-	Np	-	-	86651	18067	1289	Pe teren existent edificat o construcție edificată fără acte	E	5420	1145	15189	3210
											67815						
28	BN	Statul Român	UAT BECEAN	16	-	Np	-	-	3585	1342	2243	-	E	403	85	2035	430
29	BN	Statul Român	UAT BECEAN	16	-	Np	-	-	20438	1538	15	-	E	461	97	2318	430
											18885						

CONFORM CU
ORIGINALUL



Nr. crt.	Numele proprietății/ deținătorului construcției	Localizare construcția- Taria	Parcela	Utilizarea actuală	Nr. cad./ Topo	CF	Denumire construcție expropriată	Suprafață construcție amprantă la sol [mp]	Amplasament teren aferent construcțiilor Intravilan/ extravilan	Valoare conform grilei notariilor	Valoare conform grilei notariilor	Valoarea de piață	Valoarea de piață
										RON	EURO	RON	EURO
0	3	4	5	6	7	8	10	12	13	14	15	16	17
1	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Atelier	201	E	129.042	27.305	59.200	12.526
2	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Cădire birouri	231	E	194.040	41.058	68.100	14.410
3	SC MATCON SA BISTRITA	16	-	Neutilizată	-	-	Stație sortare defaectată	113	E	47.460	10.042	16.600	3.512

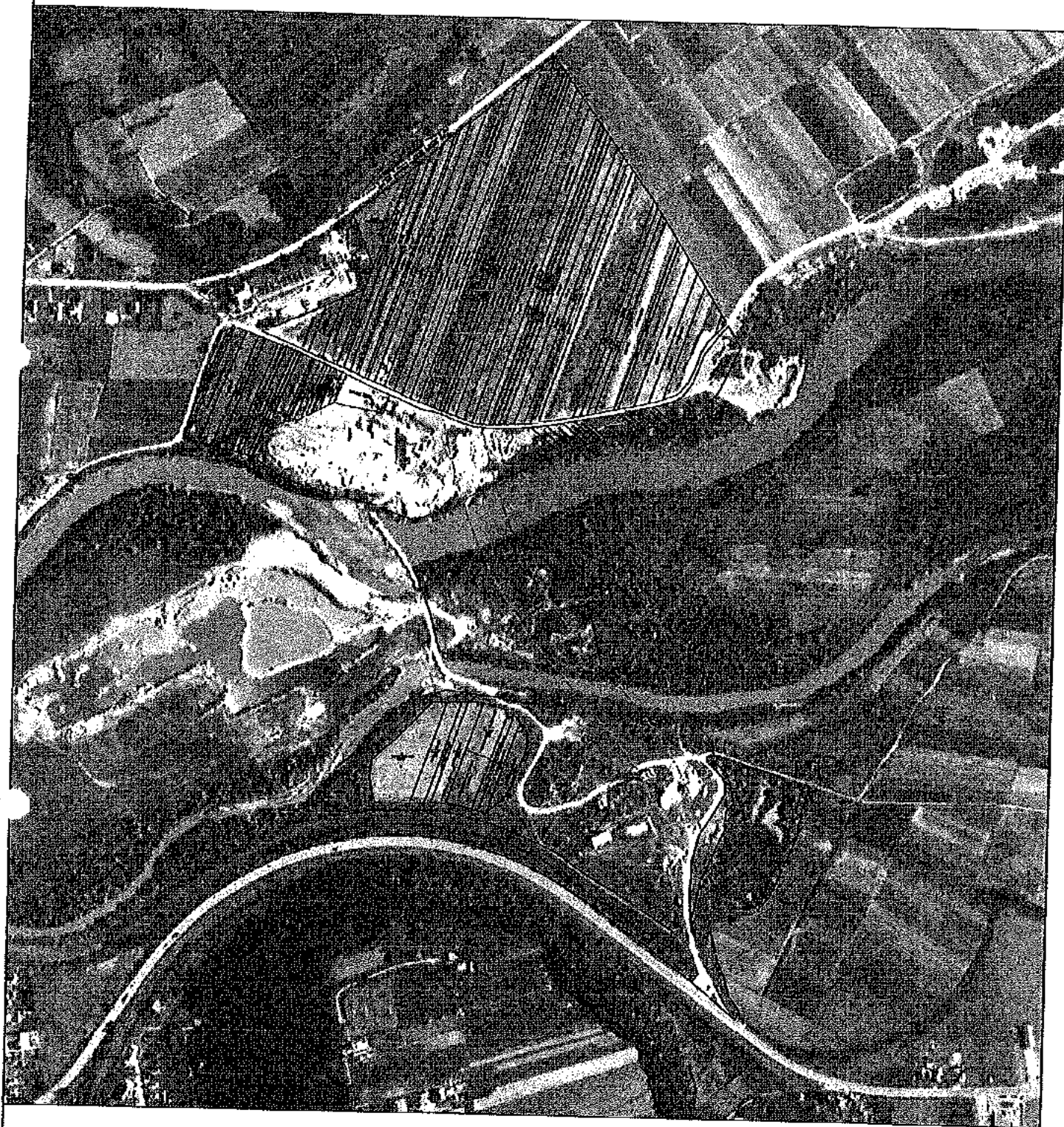
EXPERT EVALUATOR:

Șef lucrări dr. ing. HENT EMANUELA IULIA



CONFORM CU ORIGINALUL

Plan de înălțare în zona
Scara 1:5000
Verifica de acur și Cursul Bărbănt, Județul Bistrița Neagud



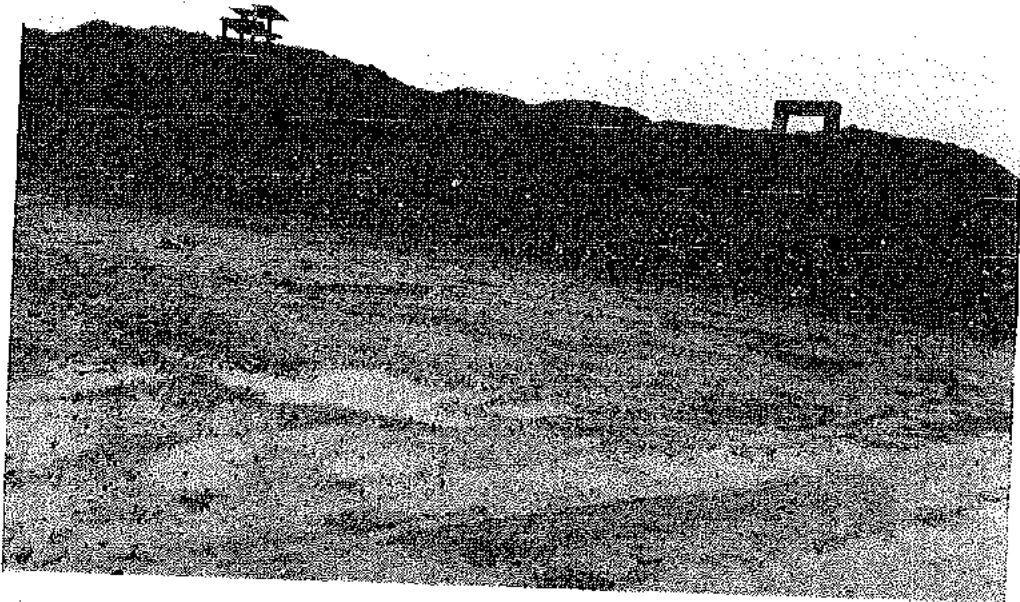
Executant
SC AND Topografia SRL
Autorizație Clasa I, Seria RD-B-I, nr. 0800/2018

CONFORM CU
ORIGINALUL



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



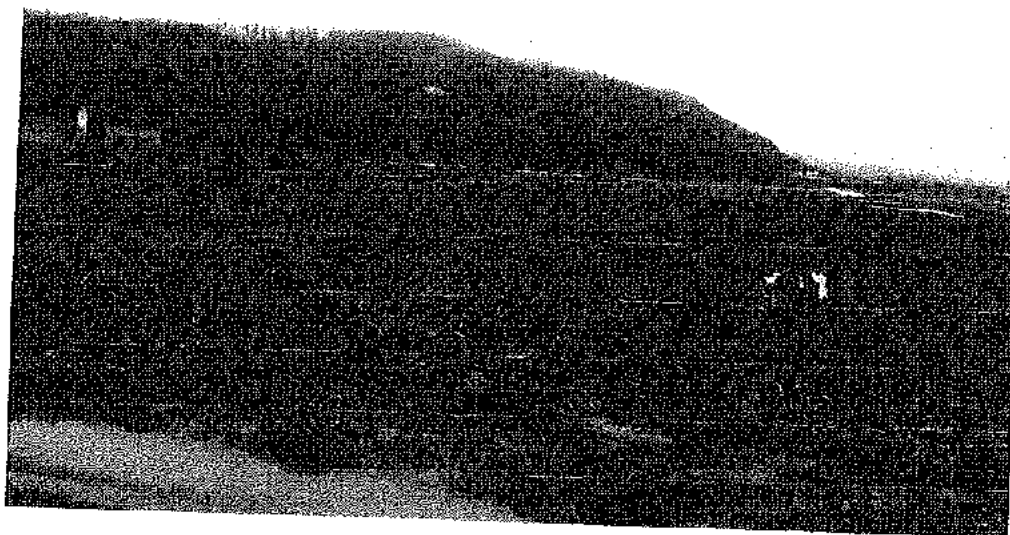
CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



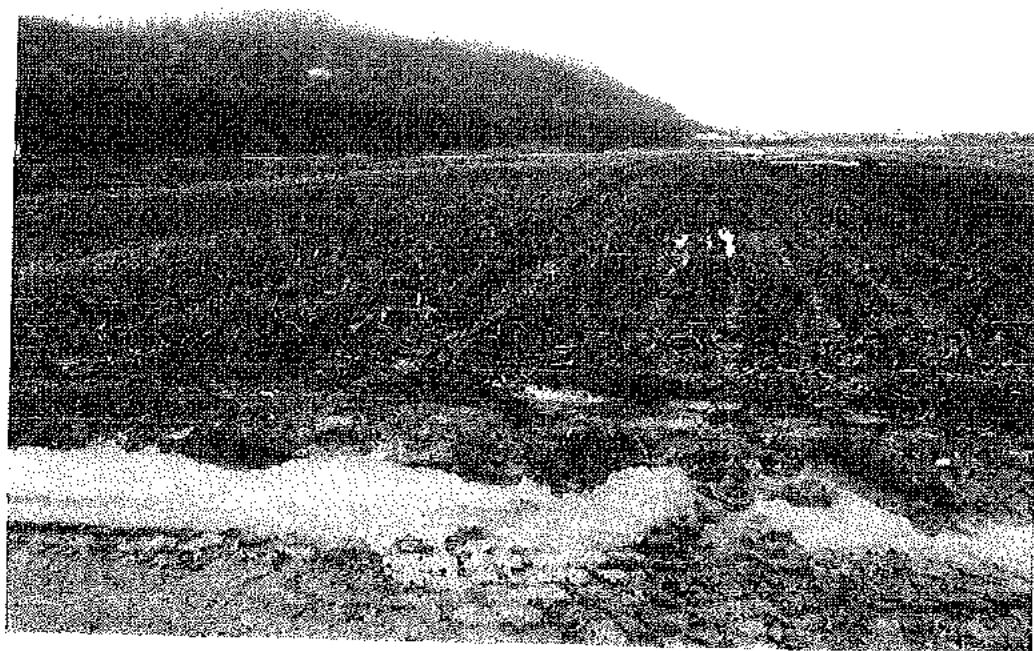
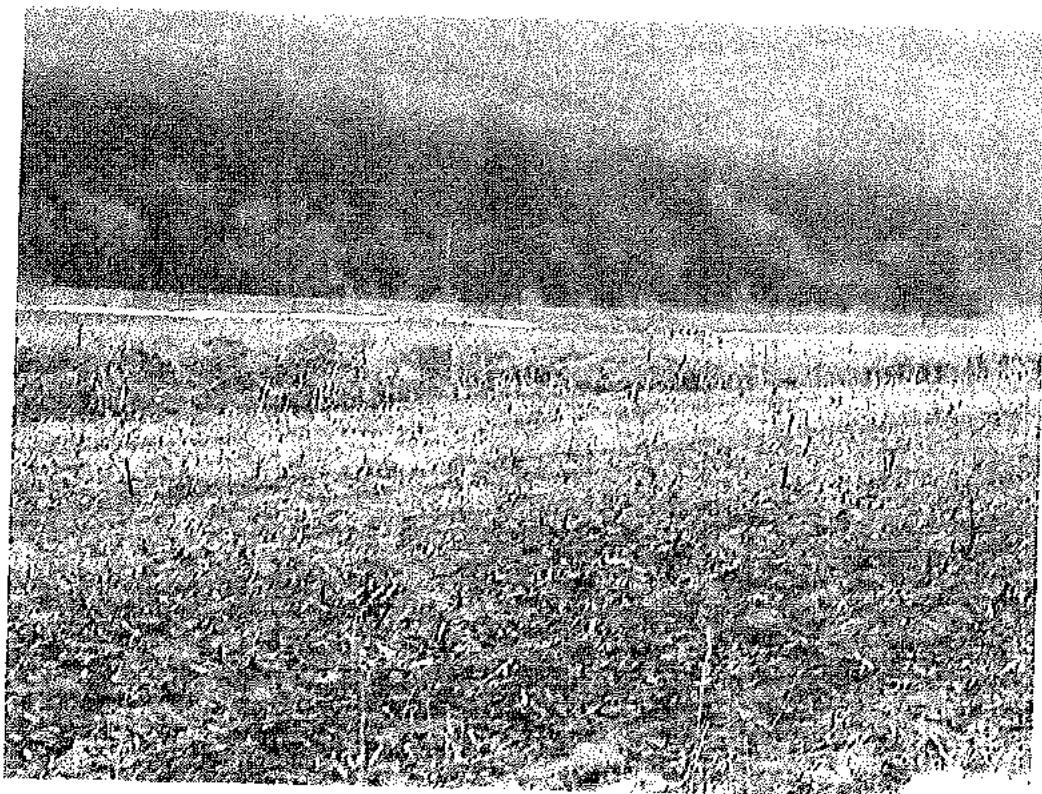
CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL

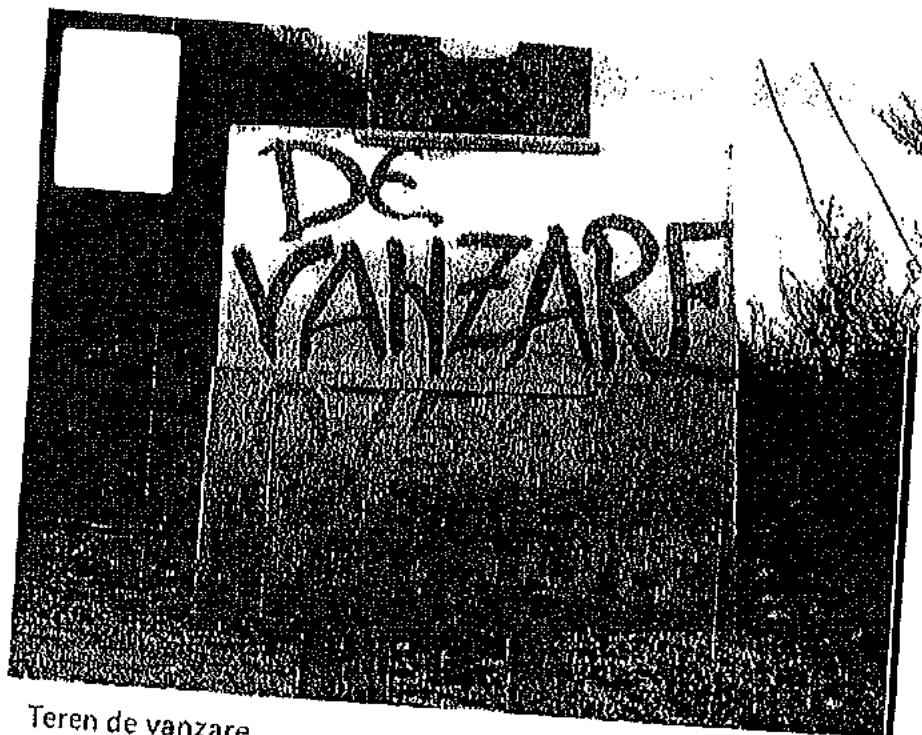
[Handwritten signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Anunturi Beclean > Imobiliare Beclean > Terenuri Beclean



Teren de vanzare

Beclean, Judet Bistrita-Nasaud Adaugat la 12.42. 3 Iulie 2019. Nuanta anunt: 156965(r)3

2 150 €

Introduceți mesajul

Actualizează anunțul

Trimite mesaj

Ofert de

Proprietar

Suprafata utila

3 200 m²

Teren de vanzare in Beclean

mai multe informatii la tel 756495093 whatsapp olx
sau email baci.darius1@gmail.com

Beclean, Judet Bistrita-Nasaud

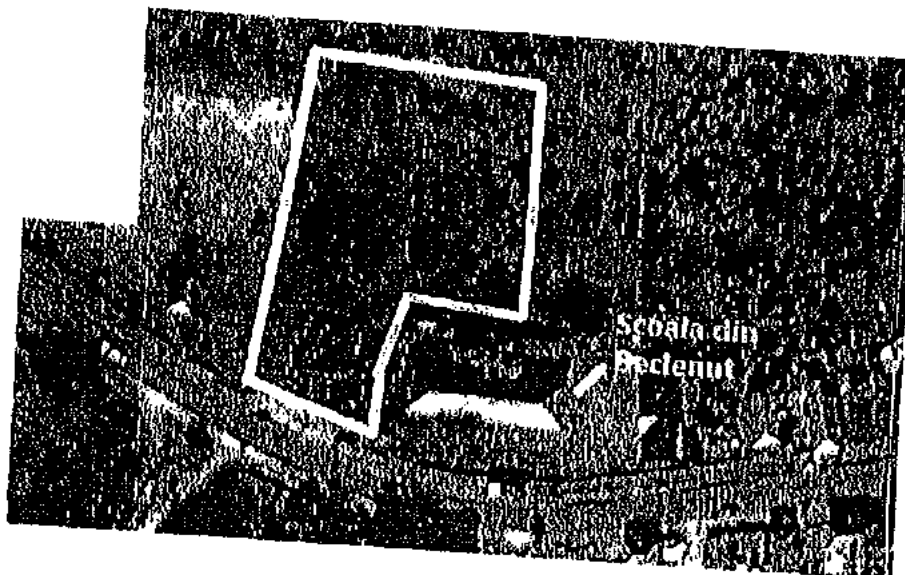


Beclean

Pe site din an 2014

Adresa

Raporteaza



CONFORM CU
ORIGINALUL

Scopul de piata - studiu de piata si terenuri pe Bistrita N- exclusiv pentru bunurile notariale care au desfasurat activitate in Bistrita-Nasaud conform prevederilor Legii 26/1995 respectiv OG nr 17/19 novmbr 1988 si in baza art 56 din Legea Statului CA NFR in baza
artele de teren pentru activitatea notariale

STUDIUL DE PIATA AFERENT ANULUI 2019 :xxx-18-1.

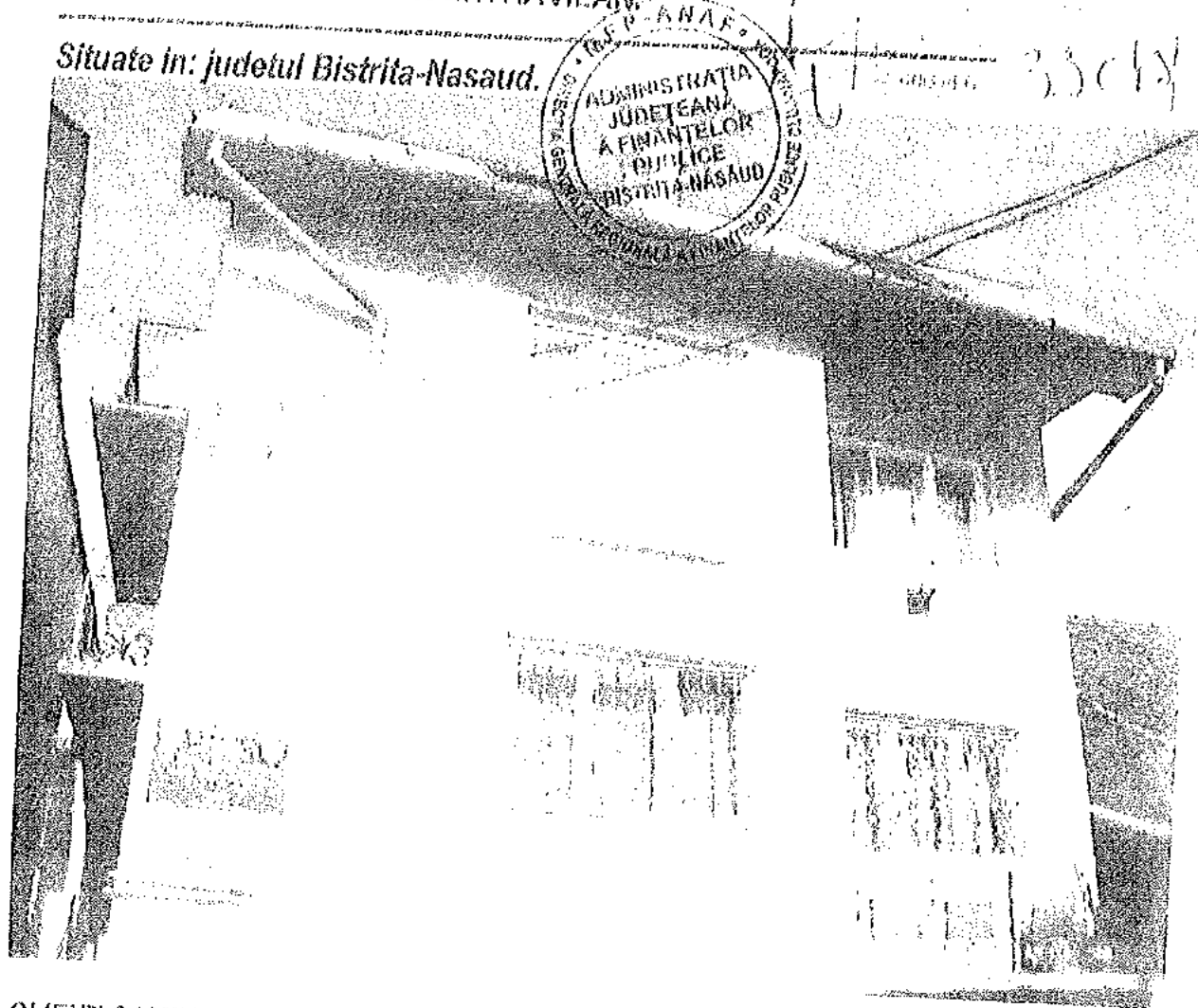
A proprietatilor imobiliare:

De tip rezidential, comercial, administrativ, industrial.

FOND IMOBILIAR- LOCUINTE- SPATII CU ALTA DESTINATIE.

TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN.

Situate in: judetul Bistrita-Nasaud.



CLIENT: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA STUDIULUI: decembrie 2018.

DATA STUDIULUI DE PIATA: decembrie 2018.

Studiul de piata a fost intocmit in exemplare (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.

Pagina 1 din 34

Prezentul raport conține date și informații care sunt confidențiale și nu este permisă publicarea integrală sau parțială a acestuia sau a oricărei părți sau valori în sine în raport sau în materiale profesionale a evaluatorului și nu pot fi transmise public sau în alt mod decât în acordul scris al evaluatorului și al clientului

CONFORM CU
ORIGINALUL

Studiu de piață - fond imobiliar și terenuri jud Bistrița N-exclusiv pentru birourile notariale care își desfășoară activitatea în jud. Bistrița-Năsăud - în conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 și în baza art 36 lit a din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notarială

instrumente financiare (SEV 300- Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300); SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) - Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului; SEV 400 Verificarea evaluărilor; Standarde pentru active Bunuri imobile; SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) • Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. STANDARDE DE EVALUARE - și Ghiduri de evaluare.

1 Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 și Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964;

2 Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 116/2010, editat de Corpul Expertilor Tehnici din România,

3 Normativul P135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT NR.85/N/20.01.1995, cuprinzând coeficienții de uzura a clădirilor și construcțiilor speciale;

4 HG nr. 2139/2004, privind aprobarea clasificărilor și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe,

Această scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime de tranzacționare pentru proprietățile detaliate mai sus.

CONFORM CU
ORIGINALUL

27	Piatra	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
28	Săsam	4.2	2.0	1.3	0.8	0.5	5.2	0.4	0.5	0.3	1.5
CICEU GIURGEȘTI											
29	Ciceu Giurgești	7.3	5.4	4.3	5.4	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
30	Dumbraveni	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
CICEU MIHĂEȘTI											
31	Ciceu Mihăești	6.0	4.7	4.0	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.2	1.5
32	Ciceu Corabia	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
33	Lelești	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
LECHINTA											
34	Lechința	14.5	8.1	5.4	6.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
35	Bungard	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
36	Chiraleș	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
37	Sîngeorzu- Nou	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
38	Sîniacob	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
39	Tigău	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
40	Vermeș	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
MATEI											
41	Matei	9.7	6.7	4.2	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
42	Bidlu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
43	Corvinești	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
44	Enciu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
45	Fântânele	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
46	Moruț	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
NUȘENI											
47	Nușeni	12.1	6.7	4.3	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
48	Beudiu	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
49	Dumbrava	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
50	Feleac	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
51	Malin	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
52	Vița	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
NEGRILEȘTI											
53	Negrilești	9.1	6.7	4.3	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
54	Breaza	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
55	Purcărete	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
PETRU RAREȘ											
56	Petru Rareș	12.1	6.7	4.0	5.8	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
57	Releag	12.1	6.7	3.4	4.7	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
58	Bata	6.0	4.7	4.0	4.7	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
URIU											
59	Uriu	9.1	6.7	4.3	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
60	Cristești Ciceului	9.1	6.7	4.3	4.7	0.6	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
61	Hâșmașu Ciceului	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
62	Ilisua	1.8	0.9	0.5	0.9	0.5	0.4	0.5	0.3	0.1	1.5
SPERMEZEU											

CONFORM CU
ORIGINALUL