

30/24

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA NĂSĂUD
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BECLEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere, determinarea despăgubirilor aferente pentru imobilele aflate pe amplasamentul lucrării „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud -- Sens giratoriu Etapa II

Consiliul Local al orașului Beclean întrunit în ședința extraordinară din data de 02 mai 2022 în prezența unui număr de 15 consilieri locali din totalul de 17 consilieri locali în funcție;

Având în vedere:

-Adresa Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. cu nr. 92/17411/07.03.2022, înregistrată la Primăria orașului Beclean sub nr. 2149/08.03.2022, privind avizul la lăza P.T.B. pentru „Varianta de ocolire a orașului Beclean, județul Bistrița – Năsăud - amenajări de intersecții”;

-Referatul de aprobare nr. 3948/02.05.2022 al Primarului orașului Beclean;

-Raportul nr. 3949/02.05.2022 întocmit de către domnul Ueth Ștefan Romus -- Arhitect Șef din cadrul Serviciului Arhitect șef din Primăria orașului Beclean;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local nr. 3927/02.05.2022 și nr. 3929/02.05.2022;

În conformitate cu prevederile:

-Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii finanțelor publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinului nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 5 alin. (4) și art. 7 alin. (4) din Hotărârea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

-Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;

Văzând: Hotărârea Consiliului Local al orașului Beclean nr. 81/28.08.2019 privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții „Varianta de ocolire a orașului Beclean”;

În temeiul dispozițiilor: art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:*Bistrița*

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor proprietate publică și privată, situate pe amplasamentul lucrării „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud – Sens giratoriu.

Art.2. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița-Năsăud – Sens giratoriu, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Villa Sebastian Florin P.F.A., privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) și (9) a Legii nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despăgubirilor aferente pentru imobilele aflate pe amplasamentul lucrării VARIANTA DE OCOLIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚUL BISTRITĂ-NĂȘĂUD SENS GIRATORIU IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată și publică, situate pe amplasamentul lucrării „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud – Sens giratoriu, stabilite în baza Raportului de evaluare, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea persoanelor fizice și juridice în proprietatea orașului Beclean operează de drept la data adoptării hotărârii de către Consiliul Local al orașului Beclean, ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii. Imobilele specificate în Anexa nr. 1 a prezentei hotărâri trec din proprietatea persoanelor fizice și juridice în proprietatea orașului Beclean.

Art.6.(1) Sumele aferente despăgubirilor vor fi consemnate pe numele titularilor dreptului de proprietate expropriată, sume se nu pot fi ridicate numai cu acordul scris al orașului Beclean. Plata se face în RON la cursul valabil la data plății.

(2) Plata despăgubirilor pentru imobilele expropriate se va face conform art. 18 și art. 19 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, de către comisia de verificare stabilită prin dispoziția Primarului orașului Beclean.

Art.7.(1) Hotărârea de expropriere își produce efecte începând cu data adoptării și constituie titlu executoriu, fără alte formalități, pentru predarea bunurilor imobile împotriva celor expropriați.

(2) Hotărârea de expropriere constituie titlu executoriu, fără alte formalități și împotriva celor care pretind un drept asupra bunurilor expropriate până la pronunțarea unei hotărâri definitive și irevocabile cu privire la dreptul asupra imobilelor expropriate.

(3) Hotărârea de expropriere își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în Anexa nr. 1 a prezentei hotărâri nu se prezintă în termenul stabilit la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietari, precum și în situația succesiunilor nedeschise sau aflate în dezbatere, precum și a succesorilor necunoscuți sau când nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.

Art.8. Efectuarea demersurilor pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilelor care fac obiectul hotărârii de expropriere, în evidențele de publicitate imobiliară, se vor realiza prin grija Biroului agricol.

Art.9. Se aprobă alocarea de la bugetul local a sumei de 24.382 RON, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 4 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Orașului Beclean la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud – Sens giratoriu – Etapa II.

Art.10.Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud – Sens giratoriu și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al orașului Beclean și prin afișare pe pagina de internet a Orașului Beclean.

Art.11.Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse pe amplasamentul lucrării „Varianta de ocolire a orașului Beclean” județul Bistrița – Năsăud - Sens giratoriu și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

Art.12.Cu ducerea la îndeplinirea hotărârii se încredințează Primarul, Direcția economică, Serviciul Arhitect șef și Biroul agricol din cadrul Primăriei orașului Beclean.

Art.13.Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al U.A.T. oraș Beclean și se transmite prin secretariatul Consiliului Local către:

- Primar;
- Direcția economică;
- Serviciul Arhitect șef;
- Biroul agricol;
- Instituția Prefectului Județul Bistrița-Năsăud.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Președinte de ședință,
Munteana Maria

[Signature]



Contruscriează,
Secretar general U.A.T. oraș Beclean
Oprea Simona Crinela

[Signature]

Nr. 42 din 02.05.2022

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi „pentru”

D:D.M.

VARIANTA DE OCOLIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRITĂ-NĂȘAUD - SENS GIRATORIU NORD ȘI SUD
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATA AFECTATE

Nr. crt.	Județ	U.A.T.	Numele proprietarului/ deținătorului terenului	Tarifa	Parcela	Categorie de folosință	Nr. cad. T. 000	CF	Suprafață totală acte [mp]	Suprafața de exproprieț [mp]	Suprafața rămasă în proprietatea expropriețului [mp]	Suprafață construcție amprentă la sol [mp]	ANEXA LA HCL	
													3	19
1	BN	BECLEAN	Iacob Traian	9	134	Fânaj	30185	30185	6'00	2954	621		3	19
2	BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	-	-	Neproductiv	28632	28632	53087	217	52879		3	19
3	BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC	-	-	Neproductiv	28633	28633	7549	1735	5614		3	19

Vizat spre neșchimbare

Comisia Locala de Fond Funciar,
Primar

Executant:

SC A.M.D TOPOGRAFIE SRL

autoritate clasă I seria RO-B-I nr. 1988/2021

ing. Dică Mihai Șerban

autoritate categoria B seria Ro-HD-F nr. 159/ZL



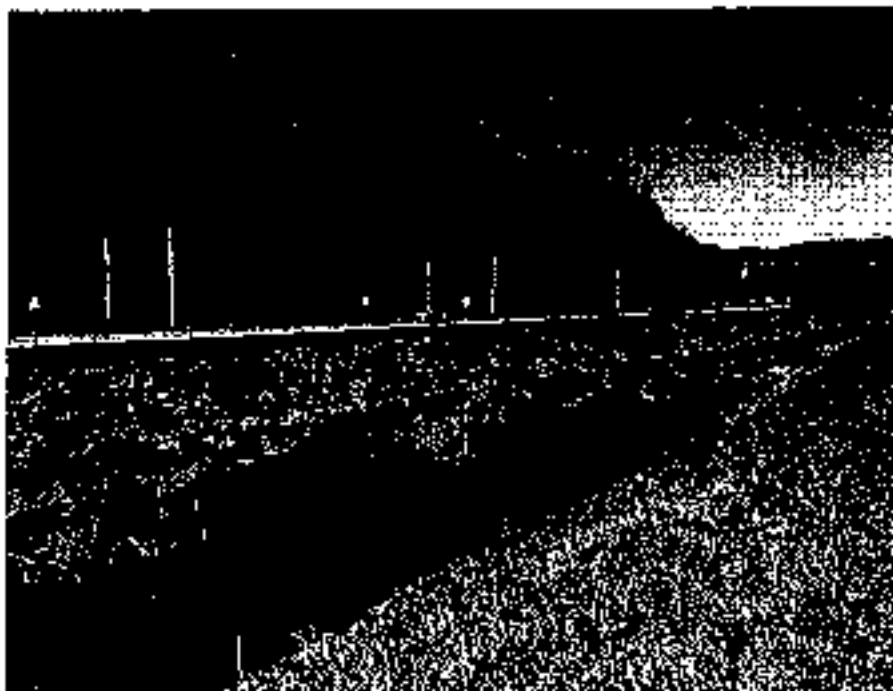
VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Str. Castelului 24 Brasov
Tel. 0740764119
www.expertevaluare.ro

Raport Nr. 22018 / 02.05.2022

Raport de evaluare

privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) și (9), Legii nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despagubirilor aferente pentru imobile aflate pe amplasamentul lucrării
VARIANTA DE OCOLIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂȘĂUD - SENS GIRATORIU NORD ȘI SUD
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE

CONFORM CU
ORIGINALUL



BENEFICIAR: Primaria Municipiului Beclean, Judet Bistrita-Nasaud

ÎNTOCMIT: VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA

DESTINATAR: Primaria Municipiului Beclean, Judet Bistrita-Nasaud

PROPRIETARI: Persoane fizice si juridice.

Data evaluării: 02 MAI 2022

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și destinatarului.



Scrisoare de transmitere

către: Primăria Municipiului Beclean, Județ Bistrița-Năsăud

Sediu: Alăea Ghiocelului, nr 6, Beclean, Județ Bistrița Năsăud

CONFORM CU
ORIGINALUL

Stimate client,

- Va înaintez acest Raport de evaluare conform comandă privind delimitarea, conform art. 11 alin. (7), (8) și (9), Legii nr. 256/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despăgubirilor aferente pentru imobile aflate pe amplasamentul lucrării;
- **VARIANTA DE OCOLIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂSĂUD**
- SENS GIRATORIU NORD ȘI SUD
- Pentru întocmirea prezentului raport, ce se axează pe Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, am avut ca bază atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date preluate din documentația de specialitate. În cazul în care orice informație din cele de urmatoare, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, iar acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de ANEVAR, întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia asupra valorii imobilului, la data evaluării este de:

VARIANTA DE OCOLIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂSĂUD - SENS GIRATORIU NORD ȘI SUD														
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE														
Nr. crt.	Lotul	U.A.R.	Numele proprietarului/ beneficiarului	Forma	Pondere	Categoriile de folosință	V. cad./Tape	C.F.	Intințuire / extindere	Suprafața de proprietate	Valoarea conform gîștii	Valoarea conform gîștii Noile	Valoarea de piață	Valoarea de piață
										[m ²]	LEI	EUR	LEI	EUR
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	BH	BECLEAN	Locob Tranz	9	13	Fără	10185	10185	9	2391	19245	2475	15644	1876
2	BH	BECLEAN	Satel (benzina) drept de administrare SC NAȚION SA	-	-	Spazioasă	25832	26032	6	217	1579	207	1563	320
3	BH	BECL. 501	Satel (benzina) drept de administrare SC LUPCINSA	-	-	Spazioasă	22533	26533	6	165	1078	215	1213	453

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui ipoteze expuse:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și al celui evaluării. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, beneficiarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube survenite în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse în baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie imobilul evaluat, fie dreptul de proprietate posesivă asupra acestuia și care nu sunt cunoscute de



evaluatoare. Valoarea de piata nu este determinata luand in considerare aspectele juridice ale imobilului si autorizatiile sau avizele aferente.

4. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

5. Se intelege ca evaluatorul nu are cunostinte asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv fara a se limita doar la aceasta si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice, etc.) care nu pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obținute, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se afla proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele probleme tehnice de testare necesare descoperirii lor.

6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile, considerându-le adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de proprietar/posesor. Evaluatorul nu a delimitat informații clare despre delimitarea corpurilor de proprietate exacte în teren, dimensiunile și implicit bunurile evaluate fiind orientative. Evaluatorul nu răspunde despre eventualele reclamații cu privire la dimensiuni sau poziționarea exactă pe teren a bunurilor.

7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și beneficiar, iar autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Lege și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat, imobilele pot fi evaluate la date diferite în situații și limitări diferite, conform solicitării beneficiarului care este responsabil de baza legală a acestor demersuri.

8. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul și/sau beneficiarul numit în raport.

9. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca orice parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau orice parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, altă decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, momoiti, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

10. Evaluatorul prezintă o opinie cu privire la valoarea de despagubire stabilită conform Legii 255/2010, în cazul evaluării investițiilor prin metoda costului de înlocuire-reconstrucție (cost de nou). Orice informație cuprinsă în raportul de evaluare citată din altă sursă sau la indicațiile beneficiarului este cu caracter informativ, folosirea acesteia în diverse scopuri sau interese fiind răspunderea strictă și exclusivă a beneficiarului. Valoarea terenului a fost stabilită conform Legii 255/2010, prin calcul matematic în baza informațiilor din grilele notariilor publice, orice abatere de la standarde fiind în interesul legii.

De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că valoarea de evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe



parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca nu exista niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat

Judet	U.A.T.	Numele proprietarului/deţinătorului terenului	Suprafata de expropriat	Valoare conform grila Notar	Valoare conform grila Notar	Valoare de plata	Valoare de piata
			[mp]	LEI	EURO	LEI	EURO
1	2	3	10	11	12	13	14
BN	BECLEAN	Jacob Trilac	2054	12246	2475	16644	3970
BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	217	1519	307	1593	320
BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	1735	10618	2146	12123	2450

Cu stima,

PFA VITTA SEBASTIAN
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membri Titular ANEVAR



Cuprins

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	2
Certificare	2
Scrisoare de transmitere	3
CAPITOLUL I. Sinteza raportului de evaluare	7
Identificarea evaluatorului	7
Proprietatea evaluată	7
Scopul	7
Cădru legal	7
DESTINATĂR	8
PROPRIETAR	8
Baza Evaluării	8
Data evaluării	8
Data inspecției	8
Data întocmirii raportului	8
Cursul valutar la data evaluării	8
CAPITOLUL II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
Declarația de conformitate cu SEV. Certificare	10
Identificarea și competența evaluatorului	10
Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	11
Scopul evaluării	11
Titlul valorii	12
Data evaluării și a raportului de evaluare	12
Moneda raportului	12
Tipul raportului	12
Identificarea imobilului	12
Tipul valorii	13
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	13
Identificarea acțiunilor subiect ale evaluării	13
Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	13
Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230)	16
Natura și sursa informațiilor utilizate	16
Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale	18
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	19
CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR	21
Date generale	21
Etapele și procedurile derulate în vederea exproprierii conform legii 255/2010	22
Obiectivul și premisele evaluării	25
Determinarea cuantumului despăgubirilor și a prejudiciilor	25
Descrierea imobilelor evaluate	28
Conceptul de valoare și abordarea în evaluare	28
Procedura și metodologia de evaluare	29
Determinarea cuantumului despăgubirilor aferente terenurilor	30
Reconcilierea valorilor. Declarația valorii selectate	31
ANEXE	33
Lexikallare	33
POZE	36
ACTE	38



CAPITOLUL I. Sinteza raportului de evaluare

Identificarea evaluatorului:

PFA VITTA SEBASTIAN reprezintă prin Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 17125, am întocmit prezentul raportul de evaluare.

Proprietatea evaluată:

Nr. crt.	Judet	U.A.T.	Numele proprietarului/deținătorului terenului	Faza	Pondere	Categorie de folosință	Nr. cad/Tupo	CF	Suprafața totală acte		Suprafața construită în proprietate		Inutilitate/extravilan
									(mp)	(mc)	(mp)	(mp)	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	DIJ	BUCUREN	Scob Titular	9	104	Fânaj	20185	20185	8106	2954	621	-	0
											2925	-	0
2	BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC HARCON SA	-	-	Reproductiv	25532	25532	53067	217	53370	-	0
3	BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC HARCON SA	-	-	Reproductiv	25533	25533	7546	1735	5814	-	0

Scopul

Estimarea valorii de despăgubire a terenului și investițiilor în vederea exproprierii conform Art.11, alin.(7) din legea 255/2010 care prevede: Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativă - teritorială, pe fiecare categorie de folosință

Cadrul legal

Stabilirea valorii juste a Imobilizărilor corporale se va face cu respectarea prevederilor Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, a Standardelor de Evaluare pentru estimarea valorii de despăgubirea terenului.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local de pe coridorul de expropriere aferent proiectului, stabilesc procedura de evaluare a terenurilor și investițiilor situate pe coridorul de expropriere avizat conform studiului de fezabilitate.

În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin Hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin Hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit Legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și



local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se văcoază într-un cont deschis pe numele expropriatorului la Dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului Local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bomarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

DESTINATAR

Primăria Municipiului Seclean, Juref Bistrița-Nasaud

PROPRIETAR

PAMFILOIU MARIA

Baza Evaluării

Estimarea valorii de despăgubire a terenului.

Data evaluării

02.05.2022

Data Inspectiei

02.05.2022

Data întocmirii raportului

02.05.2025

Cursul valutar la data evaluării

4.9460 lei/EUR

În urma aplicării abordărilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de plată care au stat la baza aplicării lor, opiniile evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru construcțiile în discuție, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, sunt:



Județ	U.A.T.	Numele proprietarului/deținătorului terenului	Suprafața de expropriat	Valoare conform grila Notar	Valoare conform grila Nolar	Valoare de plata	Valoare de piață
			[mp]	LEI	EURO	LEI	EURO
1	2	3	10	11	12	13	14
BN	BECLEAN	Iacob Traian	2954	12245	2475	10644	3970
BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	217	1519	307	1583	320
BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	1735	10016	2146	12123	2450

Valoarea proprietăților imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
 - SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVCN)
- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

Abrevieri

Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația proclamată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

PFA VITTA SEBASTIAN
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membru Titular ANEVAR



CAPITOLUL II . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Declararea conformității cu SEV. Certificare

Elaboratorul prezentului raport de evaluare declară că deține calitatea de evaluator autorizat, fiind membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și competența necesară pentru realizarea evaluării: EPI, EBM. Evaluatorul autorizat poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Dacă este cazul, asistența substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării este convenită și consumată, precum și măsura în care evaluatorul s-a bazat pe aceasta.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că:

- *Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, iar concluziile se bazează pe informații și date furnizate de către client, considerate de evaluator ca fiind valide, conform SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV105, GEV 630 și legea 255/2010, actualizată și completată, precum și normele de aplicare ale acestora.*
- *Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă o opinie imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prestabilite.*
- *Evaluatorul nu are niciun interes personal actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării (sau dacă există, acesta este specificat) sau față de vreuna din părțile implicate.*
- *Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau care favorizează cauza clientului în funcție de opinia acestuia.*
- *Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.*
- *Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.*
- *Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane responsabile ale certificării.*

În aceste condiții, evaluatorul autorizat își asumă responsabilitatea pentru datele utilizate și concluziile obiective și imparțiale prezentate în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul deține polița de asigurare-răspundere civilă profesională în valoare de 500.000 EURO. Villa Sebastian Florin PFA este membru titular ANEVAR nr. 17125. Poziția evaluatorului este de consultant neutru.

Identificarea și competența evaluatorului

Denumire

Villa Sebastian Florin



Raport de evaluare

Vita Sebastian Florin PFA

evaluator:				Valabila:	2021
Adresa:	Str. Castelului nr. 24, Brasov			Cod postal:	500014
Data de contact:	Tej. mobil:	0740764119		Website	www:
Proslator	E-mail:	vitasesebastian@gmail.com		expertevaluare	

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Numarul raportului	22018		
Beneficiar	Primaria Orașului Beclean, Județ Bistrița-Nasaud		
CNP / CIF Client	RO16054368	C/M. Reg. Com.	J40/552/2004
Adresa beneficiar:	Aleea Trandafirilor nr. 2, Orasul Beclean, Județ Bistrița-Nasaud, cod postal 425100.		

Scopul evaluării

Estimarea valorii de despăgubire a terenurilor și investițiilor în vederea exproprierii conform Art.11, alin.(7) din legea 255/2010 care prevede: Începând de la data începerii activității comisiei prevăzute la art. 13, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local de pe coridorul de expropriere aferent proiectului, stabilesc procedura de evaluare a terenurilor și investițiilor situate pe coridorul de expropriere avizat conform studiului de fezabilitate.

În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin Hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin Hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit Legii, Indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la Dispoziția proprietarilor de Imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului Local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de Internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, în baza planului aprobat odată cu indicatorii



tehnico-economice sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Tipul valorii

Valoarea de despăgubire, conform Legii 255/2010, ca valoare specială - suma care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât. Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaj care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea sinergiei este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de valoare specială.

În scopul determinării valorii de despăgubire juste, raportul de evaluare utilizează abordări ce pot fi considerate abateri de la Standardele de evaluare a Bunurilor, în interesul legii.

Data evaluării și a raportului de evaluare

Data întocmirii raportului: 02.05.2025

Data evaluării: 02.05.2022

Data inspecției: 02.05.2022

Moneda raportului

Moneda raportului: Valoarea osimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei (LEI) și euro (EUR) cursul de schimb al Băncii Naționale a României valabil la data în care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării 02.05.2022: 1 EUR = 4.9480 LEI

Tipul raportului

Tipul de raport: raport explicativ (narativ) – oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate. Obiectivele unui raport de evaluare explicativ constau în a răspunde, în scris, la întrebările/comenziile clientului și în a fundamenta/susține aceste răspunsuri cu fapte, raționamente și concluzii.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării. Toate rapoartele de evaluare vor include referințe la aspectele care fac parte din termenii de referință ai evaluării (SEV 101-Termenii de referință ai evaluării).

Identificarea imobilului

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept asupra acestuia sau un drept de folosință a acelui activ. Dacă evaluarea se face pentru un activ care se utilizează împreună cu alte active, va fi necesar să se clarifice dacă aceste active sunt incluse în evaluare, dacă se



exclud și se presupune că sunt disponibile sau dacă se exclud și se presupune că nu sunt disponibile (SEV 100- paragrafele 23 și 24).

Datele de identificare și descrierea investițiilor (clădiri, construcții speciale, etc) și terenurilor sunt specificate în anexe, valoarea de despăgubire fiind determinată individual, pentru fiecare imobil sau dacă raportul de evaluare este individual, datele de identificare sunt cuprinse în capitolul 2.4 .

Tipul valorii

Tipul valorii îl reprezintă valoarea de piață (așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022) a drepturilor de proprietate asupra imobilului.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii de piață a proprietății la un moment dat.

Definiția Valorii de piață, conform SEV 104 - reprezintă „suma estimată pentru care un acționar sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluările, inclusiv verificările evaluărilor, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 Cadrul general, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării. Documentarea făcută pe durata unei evaluări trebuie să fie adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta. Referințele la o evaluare cuprinse în acest standard sunt valabile și pentru o verificare a evaluării. În scopul respectării normelor ANEVAR a fost utilizat ca și referință GEV630, care este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare în înțelegerea și implementarea standardelor și este aplicabil numai pentru derularea activității de evaluare a bunurilor imobile.

Evaluarea bunurilor imobiliare poate fi realizată numai de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), conform legislației aplicabile în România. Evaluarea acestui tip de bunuri nu poate fi realizată în nicio circumstanță de către evaluatorii autorizați care nu dețin specializarea EPI.

În contextul GEV630, conceptele de bun imobil și proprietate imobiliară sunt echivalente.

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acestora (teren sau construcții). Prin termenul de construcții se face referire atât la clădiri, cât și la construcții speciale. Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora.

Identificarea activelor subiect al evaluării:

(1) Activele identificate supuse evaluării, subiect al evaluării va fi prezentată în raportul de evaluare, după caz, prin adresă, copii ale extraselor din documentația cadastrală, copii ale actelor de proprietate, hartă de referință, fotografiile, date privind imprimatură și evidențierea contabilă a componentelor proprietății imobiliare sau orice alte referințe similare și care sunt relevante pentru scopul și utilizarea desemnată a evaluării.

(2) Orice aspecte neobișnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învocate trebuie să fie clar evidențiate în raport.

(3) Orice aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect trebuie să fie clar evidențiate în raport.

(4) Orice ipoteze privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizate în raport.

Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre localia, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile situate pe coridorul exproprierii.

Datele despre localizare sunt colocțate la nivel de vecinătăți, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile locale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare deținută în acest scop.



Inspekția proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată;
- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspekția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

Conform Hotărârii nr. 53/2011, Capitolul IV, art. 12, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu privire la accesul la imobilele afectate de expropriere, precizează: (1) deținătorii cu orice titlu al imobilelor afectate de elaborarea variantei finale a studiului de fezabilitate pe coridorul de expropriere sunt obligați, după o proclamație și obligatorie înștiințare efectuată de către expropriator, să permită accesul pentru efectuarea măsurătorilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și a studiilor de teren arheologice. (2) Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de lege. (3) În vederea efectuării activităților prevăzute la alin. (1) și (2), înștiințarea efectuată de expropriator se face printr-un anunț afișat la sediul consiliului local al unității administrativ-teritoriale/Consiliului General al Municipiului București, ce va cuprinde cel puțin amplasamentul lucrării și calendarul referitor la datele în care se va permite accesul pentru activitățile respective.

Evaluatorul trebuie să urmărească corespondența între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspekției acestora și să prezinte în raportul de evaluare orice neconcordanțe observate.

Suprafațele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile fizice, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către evaluator și expropriator.

În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată. În cazul în care nu se utilizează suprafața măsurată, evaluatorul va argumenta alegerea sa în termenii de referință ai raportului.

În raportul de evaluare, descrierea proprietății subiect trebuie să fie clară și să conțină informațiile minime necesare pentru evaluare (cauă, țară a se limita la orașul, poi fi: amplasarea, dreptul asupra proprietății imobiliare, caracteristicile fizice ale terenului și construcțiilor, utilizarea etc.).

În cadrul raportului de evaluare trebuie să se indice sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în evaluare.

Datele și informațiile vor fi colectate, prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspekții, interviuri, calcule și analize, informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a determina volumul de informații este necesar un raționament profesional, astfel încât informațiile ce urmează a fi obținute să fie adecvate scopului evaluării. Din motive de ordin practic, este normal să se stabilească limitele extinderii documentării evaluatorului. Orice astfel de limitări trebuie să fie consemnate în termenii de referință ai evaluării.

Atunci când o evaluare presupune ca evaluatorul să se bazeze pe informații furnizate de terțe părți, trebuie analizat dacă informațiile sunt credibile sau dacă evaluatorul se poate baza pe ele fără a afecta credibilitatea concluziei asupra valorii. În situațiile în care evaluatorul are motive să se îndoaie de credibilitatea sau veridicitatea informațiilor furnizate, fie acestea nu trebuie utilizate, fie evaluatorul va informa clientul asupra rezervei sale. Pentru o analiză credibilitatea și veridicitatea informațiilor furnizate, trebuie luate în considerare elementele următoare:

- scopul evaluării;



- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă fie față de subiectul evaluării, fie față de clientul sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt disponibile public;
- limitările obligației de documentare, specificate în cadrul termenilor de referință ai evaluării.

Scopul evaluării, tipul valorii, documentarea necesară pentru evaluare și limitările documentării, precum și toate sursele de informații pe care evaluatorul se va baza sunt prezentate în termenii de referință ai evaluării, a se vedea SEV 101-Termenii de referință ai evaluării. Dacă pe durata unei evaluări devine clar că documentarea inclusă în termenii de referință ai evaluării nu va conduce la obținerea unei valori credibile sau dacă informațiile pe care trebuie să le furnizeze terțe părți fie nu sunt disponibile, fie sunt neadekvate, termenii de referință ai evaluării trebuie revizuiți în mod corespunzător.

Trebuie acordată o importanță deosebită selecției abordărilor în evaluare care trebuie să fie relevante și adecvate. Principalele abordări în evaluare sunt descrise în SEV 100-Cadrul general, iar metodele utilizate frecvent pentru aplicarea acestor abordări în evaluarea diferitelor tipuri de active sunt prezentate în comentariile din Standardele referitoare la active. În funcție de scopul evaluării, pot fi utilizate abateri de la standarde.

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții de pe piața relevantă. Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile. Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii. Raportul de evaluare este realizat cu date și informații păstrate într-un dosar de lucru al activității desfășurate pe parcursul evaluării, pe o durată de timp rezonabilă, avându-se în vedere cerințele legale sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar va include datele cheie de intrare, toate calculurile, documentarea și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a oricărui raport preliminar sau final predat clientului.

Analiza datelor și etapele parcurse pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Solicitarea furnizării și asumării de către Beneficiar/posesor a datelor și informațiilor aferente imobilelor supuse evaluării;
- Solicitarea documentelor de proprietate, documentațiilor cadastrale (după caz);
- Realizarea inspecției, menționată în raport, a fost realizată împreună cu reprezentantul Beneficiarului/posesorului/proprietarului/administratorului și au fost preluate informații referitoare la proprietate. Cu ocazia inspecției, au fost colectate date și informații despre: identificare, tip clădire, starea fizică, dotări tehnico-ediliciale, instalații funcționale, descrierea elementelor constructive, etc.
- Stabilirea termenilor de referință, ipotezelor și ipotezilor speciale care au stat la baza elaborării raportului
- Selecția și aplicarea metodologiei de estimare a valorii în conformitate cu tipul activelor
- Analiza datelor avute la dispoziție, întocmirea raportului, inclusiv expunerea concluziei asupra valorii.

Amplitudinea investigației. Determinarea suprafețelor imobilelor supuse evaluării a fost stabilită în baza informațiilor primite de la client. Dacă nu există documentațiile cadastrale, măsurătorile efectuate pot fi diferite față de cele cadastrale ulterioare, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru astfel de diferențe sau inexactități. Dacă nu se arată altfel în Raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Documentele de proprietate vor fi clarificate și colectate de comisia de achiziție la data funcționării acesteia.



Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230)

Proprietarul/posesorul/administratorul este responsabilul cu privire la dreptul de proprietate al bunului supus evaluării și este obligat să aducă la cunoștință evaluatorului sau expropriatorului orice restricție a dreptului de proprietate/ posesie/administrație a bunului supus evaluării, cunoscută sau evidentă.

Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a posedea, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedea și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzilor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de tracțiune pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja, sau individual, când fiecare titular deține o anumită parte. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

Ierarhia drepturilor - Diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi afectat de unul sau mai multe drepturi subordonate. Titularul dreptului absolut de proprietate poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți.

Drepturile asupra proprietății imobiliare au propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:

- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de unele drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;

- un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chirieșului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modalitatea de folosință a proprietății sau modalitatea de transferare a dreptului către o terță parte;

- un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate fi condiționat de efectuarea plăților sau de respectarea anumitor condiții de către locatar.

De aceea, când se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul aceluși drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrăvat de sarcini.

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin Constituție și adesea sunt reglementate prin legislația națională sau prin reglementări ale administrației locale. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra proprietății imobiliare este esențial să se cunoască cadrul legal relevant care afectează dreptul supus evaluării.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza raportului de evaluare au fost:

- Documente de proprietate/posesie (conform informațiilor furnizate de client)
- Informații transmise verbal sau în scris de către client sau terțe persoane
- Informații culese la data inspecției

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)



Raport de evaluare

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și confirmare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVCIN)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GBV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glusar

Abrevieri

Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Conform prevederilor contractuale și instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterăa de la standardele de evaluare. Surse posibile de informații pentru costul de nou (exemplificative și nu exclusive).

- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric – actualizat;
- Datele de reevaluare an 1965-MatrixRom, colecția: „Evaluarea rapidă a construcțiilor”, editura Matrix Rom București
- Costuri de reconstrucție – costul de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Șchiopu ediția 2010 și actualizat și/sau Costul de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Șchiopu ediția 2014 și actualizat, editura IROVAL București etc.
- Raportul s-a făcut în baza comenzi nr 40/1163 din 13.08.2021.

Legislație în domeniu

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Studiul de piață privind valorile minime imobiliare din zona imobilelor afectate de expropriere, puse la dispoziție de Camera Notarilor Publici, întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, valabile la data evaluării;
- Punctul de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR privind studiile de piață realizate de CAMERILE NOTARILOR PUBLICI, care precizează că:

„În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici. Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organul fiscal respectivă tranzacție. Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate. Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață. Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, Potrivit dispozițiilor art. 7 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Această activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior. Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost



stabilă prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră. În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc., pentru a reflecta unicătatea fiecărui bun. Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notariilor publice constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construcție, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către Camerele Notariilor Publice nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare."

Ipozeze semnificative și ipoteze semnificativ speciale

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze semnificative și ipoteze semnificativ speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte prevederi din acest raport de evaluare. Clauzele stipulate în contractul de prestări servicii de evaluare dintre beneficiar și evaluatorul autorizat se adaugă prezentelor ipoteze.

Ipozeze semnificative :

1. Valoarea de despăgubire este definită doar în legislația și reglementările cu privire la exproprierea pentru utilitate publică. Valoarea de despăgubire poate fi asimilată ca și valoare specială completată cu o valoare a sinergiei (dacă este cazul). În lipsa normelor metodologice ANEVAR pentru stabilirea valorii de despăgubire opinia asupra valorii a fost determinată cu abateri de la standarde, în interesul Legii 255/2010..
2. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul precizat în raport, conform termenilor de referință și contractuali. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere utilizarea actuală a proprietății supuse evaluării, precum și a datelor și informațiilor despre aceasta, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai exactă în vederea unei juste și prealabile despăgubiri.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează dreptul de proprietate și care nu sunt cunoscute, proprietatea fiind evaluată fără a se ține cont de eventualele sarcini sau limitări. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive sau alte instituții.
4. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile, în general furnizate de către Beneficiar sau prestatori acostuiți sau colectate din teren. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate.
5. Amplasarea investigației: Inspecția a fost realizată, în limita zonelor de acces, conform contactului vizual cu imobilul și zona, fără inspecții tehnice detaliate. Aspectele juridice și tehnice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Inspecția a fost realizată potrivit Legii 255/2010 și Normelor de aplicare a acesteia HG 53/2011, Cap. IV, Art. 12, Alin. (1), (2), (3).
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În cazul în care accesul la proprietate în vederea inspecției nu a fost posibil integral sau parțial din motive independente de voința evaluatorului, acesta va realiza evaluarea în baza informațiilor detinute și pe care le considera credibile, obținute și utilizate până la data predării raportului de evaluare către Beneficiar.
7. Determinarea valorii de despăgubire, este conform utilizării și a suprafeței integrale, declarate de către expropriator, considerate valabile și care rezultă din planșele și documentația cadastrală. Dacă



datele și informațiile furnizate de expropriat/expropriat sunt viciate, incomplete sau eronate, valoarea poate fi diferită. Valoarea imobilului evaluat este luată ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate nefiind responsabilitatea evaluatorului autorizat. În aceste sens chiar dacă valoarea a produs efecte responsabilitatea este a expropriatorului/expropriatului.

8. Imobilele se evaluează în ipoteza că respectă reglementările și legislația în vigoare privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectată. Imobilele se evaluează în ipoteza unei stăpâniri responsabile și a unei administrări competente.

9. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundație, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de la proprietatea imobiliară în cauză sau de la o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot afecta sau micșura valoarea. Imobilele au fost evaluate conform stării tehnice menționate și în ipoteza că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate sau au fost acoperite, neexprimate sau inaccesibile la data efectuării inspecției necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

10. Opiniile privind valoarea, precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nenumărați în prezentul raport. Evaluatorul autorizat prezintă o opinie cu privire la valoarea de despăgubire, ca valoare specială, stabilită conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare a acesteia HG 53/2011, iar în cazul evaluării investițiilor valoarea a fost determinată prin metoda costului de înlocuire-reconstrucție și cea a terenurilor a fost stabilită conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare a acesteia HG 53/2011, prin calcul matematic în baza informațiilor puse la dispoziție de Camera Notarilor Publici.

Orice abatere de la standarde este în interesul legii. Orice informație cuprinsă în raportul de evaluare citată din altă sursă sau la indicațiile beneficiarului este cu caracter informativ, folosirea acesteia în diverse scopuri sau interese fiind răspunderea strictă și exclusivă a beneficiarului.

Ipoteze semnificative speciale:

Nu există ipoteze semnificative speciale.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Când este necesară sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi consemnat în scris. Dacă se identifică elemente care sunt susceptibile să aibă impact asupra evaluării și acestea trebuie consemnate în scris. În general acestea sunt menționate în termenii de referință.

Clauza de nedifuzare. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial și nici ca referință, în circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

- > Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în preafabil;
- > Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- > Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- > Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



Atunci când este posibil, utilizatorii trebuie să fie identificați prin nume, conform termenilor agreeați cu clientul. Totuși, dacă identificarea prin nume nu este adecvată, evaluatorul poate identifica o astfel de persoană prin precizarea tipului acesteia (auditorii clientului, consultantii juridici ai clientului, autorități fiscale etc).

i. Se vor preciza condițiile în care alți utilizatori desemnați vor putea utiliza raportul de evaluare, respectiv condițiile în care alte persoane pot avea acces la raportul de evaluare. Aceste condiții pot include limitarea sau excluderea asumării răspunderii evaluatorului față de un utilizator desemnat sau față de o persoană care are acces la raportul de evaluare, referiri la adecvarea scopului evaluării față de interesele unui utilizator desemnat sau ale unei persoane care poate avea acces la raportul de evaluare, respectarea termenilor de confidențialitate sau altele.

ii. Utilizatorii desemnați, alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare, precum și condițiile menționate în paragraful anterior pot fi identificate și menționate în secțiunea privind restricțiile aplicabile utilizării, difuzării și publicării raportului de evaluare.

iii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

iv. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare conform GEV 830 și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

PFA VITTA SEBASTIAN

Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian

Membru Titular ANEVAR



CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

Date generale

În prezent 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 Șieul, fiind străbătut de drumul European E 576 (DN 17) segmentul Dej-Bistrița-Vatra Domei, aflându-se la o distanță 27 km față de municipiul Dej și la 33 km față de municipiul Bistrița, reședința județului Bistrița-Năsăud.

Orașul Beclean este un important nod de cale ferată, fiind străbătut de magistralele Bala-Mare – Bucușești, Iași – Cluj – Ilimbeșoara și București – Sibiu-Marmației.

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 olină împădurite sau acoperite cu vegetația ierboasă.

Este amplasat pe un teren plan cu mici ondulații, la altitudinea de 251m.

Are o suprafață totală de 5957 ha, împreună cu cele 3 localități componente: Figa la 5 Km (sud-est), Rusu de Jos la 3 Km (sud) și Coldău la 4 Km (vest) și cartierele Valea Viilor și Becleanuț.

Limitrofe orașului Beclean se află: la est comuna Șintereag și Șlau-Ōdorhei, la sud comuna Nușeri, la vest comuna Urlu iar la nord comuna Călanu Mic și Chluză.

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 Domei – Suceava);

- Drumul Național 17 D: Beclean – Salva – Vișeu de Sus – Sibiu-Marmației;

- Drumul Județean din DN 17: Șintereag – Lechința – Sărmihașul de Câmpie;

- Drumul Județean 172 A: Beclean – Nușeri – Chiochiș – Jaga – Gherla;

- Drumul Județean 172 F: Beclean – Măluț – Branștea – Dej.

- peste 45 străzi asfaltate în proporție de 85 %.

Orașul Beclean, inclusiv satele aparținătoare înregistra la 01.07.2017 o populație totală de circa 12.360 de persoane din care 6004 de sex masculin și 6356 sex feminin. Vârsta medie estimată a populației era de 38,3 ani. După naționalitate 83,9 % sunt români, 15,8 % maghiari și 0,5 % alte naționalități.

În funcție de religia declarată, 71,3 % sunt ortodocși; 13,9 % reformați; 6,8 % pentecostali, 0,3 % gréco-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, 764 ha pășune, 1037 ha fânețe, 44 ha livezi și 2 ha vii).

Localitatea Beclean a fost declarată oraș la data de 17.02.1968.

Sursa: <http://primariabeclean.ro/web/date-generale/>



Etapele și procedurile derulate în vederea exproprierii conform legii 255/2010

Fundamentarea planului general de abordare a strategiei de expropriere, are următoarele componente:

- identificarea activităților conform legislației în domeniul exproprierilor, Legea 255/2010 și Normele de aplicare HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare, precum și a legislației conexe;
- realizarea graficului de mobilizare și a graficului de îndeplinire a activităților, cu încadrarea în durata solicitată și prezentarea succesiunii activităților propuse.

Etapele procesului de expropriere pentru utilitate publică, în favoarea statului român, de regulă, sunt:

Aprobarea Indicatorilor tehnico-economici

Aprobarea documentației tehnico-economice aferente lucrării de utilitate publică corespunzătoare unui coridor de expropriere de către expropriator (CTE);

Consemnarea sumei individuale și afișarea listei imobilelor ce urmează a fi expropriate

Hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere cuprinde:

- a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente;
- b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz;
- c) sursa de finanțare;
- d) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- e) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;
- f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizale întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici;
- g) termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

-Hotărârea va fi însoțită de planul topografic care conține coridorul de expropriere, realizat în sistemul național de proiecte STEREOGRAFIC 1970, avizat și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

-Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind:

- a) județul, unitatea administrativ-teritorială, cartea, parcela, numele și prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale;
- b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- c) suprafața care urmează a fi expropriată și valoarea despăgubirii stabilită conform raportului de evaluare întocmit pe categorii de folosință pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

După publicarea hotărârii și efectuarea deschiderilor de credit bugetar cu respectarea prevederilor legale, expropriatorul are obligația de a consenma sumele individuale reprezentând plata despăgubirii pe numele expropriaților conform listei.

Expropriatorul are obligația de a afișa lista imobilelor ce urmează a fi expropriate și planul topografic care conține coridorul de expropriere la sediul Consiliului Local și pe pagina proprie de internet și de a notifica intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere. Notificarea intenției de expropriere a imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmite către proprietari prin



Raport de evaluare

poștă. În termen de 30 de zile lucrătoare de la data notificării prevăzute, proprietarii imobilelor au obligația de a se prezenta la sediul expropriatorului și de a depune actele care atestă dreptul de proprietate sau alt drept real asupra imobilelor supuse exproprierii, în vederea stabilirii unui justu despăgubiri. Suma individuală prevăzută pot fi suplimentate, prin Hotărâre a Guvernului, la cererea expropriatorului, în situația modificării numărului de imobile necesar a fi expropriate ca urmare a modificării studiului de fezabilitate sau a proiectului tehnic, precum și în orice alte situații, temeinic motivate.

Transferul dreptului de proprietate

• În termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea datei prevăzute la art. 8 alin (2) din lege, expropriatorul are obligația emiterii deciziei de expropriere pentru întreg coridorul de expropriere sau, în cazuri justificate, pe etape. În cazul în care există imobile afectate de expropriere care sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciארă, acestea vor fi identificate în anexa la decizia de expropriere cu număr cadastral sau topografic și număr de carte funciארă. În cazul imobilelor afectate de expropriere care nu sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciארă, acestea vor fi identificate în anexa la decizia de expropriere cu numărul de țara și de parcelă sau prin orice altă modalitate de identificare a acestora.

Decizia de expropriere va fi atășată la sediul Consiliilor Locale de pe raza unităților administrativ-teritoriale afectate de coridorul de expropriere, precum și pe pagina proprie de internet a expropriatorului. Decizia de expropriere se emite și își produce efecte de la data emiterii, ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii.

În baza deciziei de expropriere și a documentației înlocuite în vederea înscrierii în cartea funciארă pentru fiecare unitate administrativ-teritorială în parte, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile, expropriatorul solicită intabularea dreptului de proprietate, respectiv a dreptului de administrare asupra coridorului de expropriere. După înscrierea în cartea funciארă a coridorului de expropriere pe numele expropriatorului, acesta are obligația de a începe execuția lucrărilor într-un termen considerat rezonabil, în funcție de complexitatea acestora.

Întocmirea documentațiilor cadastrale individuale

În vederea clarificării situației juridice a zonelor afectate de expropriere, expropriatorul va întocmi documentațiile cadastrale individuale conform dispozițiilor legale aplicabile, pe baza planurilor parcelare întocmite pe sectoare cadastrale. Coridorul de expropriere trebuie suprapus peste planurile parcelare afectate de expropriere, înlocuite conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv planurile de amplasament și delimitare a imobilelor recepționate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin unitățile sale teritoriale. În situația în care planurile parcelare nu au fost întocmite până la demararea procedurii de expropriere, comisiile locale de aplicare a legilor fondului funciאר sunt obligate să întreprindă demersurile legale pentru întocmirea acestora cu celeritate. În zonile foste necooperativizate suprapunerea se face peste planurile cadastrale și de carte funciארă.

Pentru lucrările de cadastru, coridorul de expropriere se va suprapune cu planurile cadastrale existente în baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

-În cazul în care nu există documentație cadastrală și se expropriează o parte dintr-un imobil, expropriatorul va întocmi o documentație cadastrală pentru întreg imobilul, o documentație cadastrală pentru suprafața care rămâne expropriatului și o documentație cadastrală pentru suprafața expropriată. Numărul cadastral se va acorda doar pentru suprafața neexpropriată. Documentația cadastrală pentru suprafața expropriată va fi respinsă cu mențiunea că aceasta a fost înscrisă în cartea funciארă pe numele expropriatorului.

-În cazul în care există documentația cadastrală și se expropriează doar o parte dintr-un imobil care este înscris în cartea funciארă, pe baza măsurătorilor executate de expropriator se determină atât suprafața expropriată, cât și cea neexpropriată. Numărul cadastral se acordă doar pentru suprafața neexpropriată. Documentația cadastrală pentru suprafața expropriată va fi respinsă cu mențiunea că aceasta a fost înscrisă în cartea funciארă pe numele expropriatorului.



- În cazul în care documentațiile cadastrale din arhiva Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sunt executate în sistem local de coordonate, expropriatorul este obligat să integreze documentația în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970, păstrând toate elementele definitorii ale planului de amplasament și delimitare.

- Având în vedere caracterul de excepție al măsurilor de expropriere, în cazul documentațiilor cadastrale aferente imobilelor înscrise în cartea funciară, actualizarea informațiilor tehnice se face cu acordul proprietarului, iar în lipsa consimțământului acestuia, cu acordul președintelui comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenului sau al reprezentantului expropriatorului, după o prealabilă notificare prin poștă a proprietarului.

Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Untunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de Cameraa Notarilor Publici.

• Funcționarea comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale și acordarea despăgubirilor. La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale, în termen de 5 zile de la data emiterii deciziei de expropriere se va numi prin decizie a expropriatorului o comisie de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real în temeiul căruia cererea a fost formulată și constată acceptarea sau, după caz, neacceptarea cuantumului despăgubirii de către proprietar sau titularii altor drepturi reale asupra imobilelor supuse exproprierii.

Comisia este formată din 5 membri, după cum urmează:

- a) primarul unității administrativ-teritoriale sau, în lipsa acestuia, viceprimarul;
- b) un reprezentant al instituției prefectului;
- c) un reprezentant al oficiului de cadastru și publicitate imobiliară;
- d) 2 reprezentanți ai expropriatorului, având calificare juridică.

În toate cazurile comisia va emite o hotărâre de stabilire a despăgubirilor în termen de două zile de la încheierea procesului-verbal. Consemnarea despăgubirilor se va face de către expropriator la unități bancare.

• Avize, acorduri, certificate și autorizații. Documentația de avizare și aprobare a scoaterii definitive sau temporare a terenurilor necesare pentru lucrări de utilitate publică de interes național, județean și local din circuitul agricol și, respectiv, din fondul forestier național, fără plata taxelor prevăzute la art. 92 alin. (4) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a taxelor și a celorlalte sume datorate potrivit art. 33 alin. (2) lit. h), art. 36 alin. (2), art. 41 și 42 din Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare, se va întocmi, conform reglementărilor în vigoare, de către expropriator. Documentația pentru terenurile forestiere se întocmește în condițiile art. 19 și 20.

• Accesul la imobilele afectate de expropriere. Deținătorii cu orice titlu ai imobilelor afectate de elaborarea variantei finale a studiului de fezabilitate pe coridorul de expropriere sunt obligați, după o prealabilă și obligatorie înștiințare efectuată de către expropriator, să permită accesul pentru efectuarea măsurărilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și a studiilor de teren arheologice. Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurărilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de lege. În vederea efectuării activităților prevăzute la alin. (1) și (2), înștiințarea efectuată de expropriator se face printr-un anunț afișat la sediul Consiliului Local al unității administrativ-teritoriale/Consiliului General al Municipiului București, ce va cuprinde cel puțin amplasamentul lucrării și calendarul referitor la datele în care se va permite accesul pentru activitățile respective. Autoritățile administrației publice locale și forțele de ordine publică sunt obligate să ia în calcul concursul pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor art. 16 din lege.



Obiectivul și premisele evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea investițiilor și terenurilor situate pe coridorul de expropriere, pe amplasamentul unde urmează a fi amplasat obiectivul de investiții, în scopul estimării valorii investițiilor prin cost de înlocuire brut-costul de nou și a determinării valorii terenurilor conform studiilor de plată puse la dispoziție de Camerele Notarilor Publici, conform legii 255/2010 și normelor de aplicare, în vederea stabilirii despăgubirilor pentru imobilele supuse exproprierii, descrise și/sau enunțate.

Valoarea de despăgubire poate fi considerată o valoare specială. Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoarea numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață corectă desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață

Date generale bunuri imobiliare

Documentele care atestă dreptul de proprietate/posesie asupra imobilelor, sunt controlate de beneficiarul direct al acestui raport general de evaluare - CNAIR sau reprezentanții și/sau delegații acestuia, evaluatorii analizând doar datele și informațiile obținute din teren și de la proprietari și/sau posesori în concordanță cu situațiile centralizate comunicate de beneficiar. Despre aceste informații și date nu se poate da nicio garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu. Majoritatea proprietarilor/posesorilor nu au prezentat documente justificative asupra imobilelor, acestea fiind obținute din diverse surse.

Inspecția a fost realizată, în general, în prezența unui reprezentant al proprietarului/posesorului care a prezentat imobilul și care a furnizat informațiile și datele privind descrierea zonei și a imobilului, în cazul investițiilor, sau prin inspecție zonală, în cazul terenurilor evaluate. Au existat și cazuri în care accesul nu a fost permis, în acest caz datele fiind colectate de la distanță.

Determinarea cuantumului despăgubirilor și a prejudiciilor

Cuquantumul despăgubirii - Evaluatorii pot determina valoarea estimată a prejudiciului prin metode corelate cu practica în domeniu, folosite de alte companii de stat, având în vedere că nu există norme interne sau un regulament explicit în cadrul CNAIR. Având în vedere necesitatea asigurării de justă compensare financiară a celor expropriați, am studiat piața imobiliară din zonele comunelor enumerate.

Cuquantumul despăgubirilor aferente exproprierii și modul de atribuire a acestora proprietarilor și/sau deținătorilor de drepturi reale, pot fi determinate conform legislației în vigoare, și anume:

⇒ Constituția României, Art. 44 – alin.(2) și Alin.(3): "Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular.(...)Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire".

⇒ Art.562,alin.(3),Cod Civil care prevede că: "exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească."

⇒ Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în MO nr. 139 din 02.06.1994 care prevede la Art. 26 : " Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului său, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de acesta. Experții vor ține seama de valoarea despăgubirilor convenite



proprietarului de cele ce se cunosc titularilor de alte drepturi reale. În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, expertul (ținând seama de prevederile alinaatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.", iar la Art.28 precizează că: "uzul, uzufuctul, abitația și suprafața, precum și orice alte drepturi reale, cât și concesionarea și atribuirea în folosință se află prin efectul exproprierii, titularii acestora având dreptul la despăgubiri".

Penru calcularea cuantumului despăgubirilor se întocmește documentația tehnico-economică, care presupune întocmirea documentației cadastrale pentru fiecare imobil afectat prin delimitarea suprafețelor și a construcțiilor propuse spre expropriere, precum și stabilirea despăgubirilor pe categorii de imobile de către persoanele autorizate în evaluare.

Pentru asigurarea unei juri despăgubiri, valoarea dreptului de proprietate ieșit din patrimoniul expropriatului trebuie să fie înlocuit nu o valoare patrimonială egală care, ținând cont de fluctuațiile valorii de circulație a bunurilor, nu poate fi realizată decât dacă evaluarea dreptului de proprietate este realizată prin raportare la data transferului acestuia. Prin patrimoniu se înțelege totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept.

În urma exproprierii, de regulă este stabilit un prejudiciu determinat de mai multe aspecte cu privire la cuantumul economic al terenului într-un circuit economic real.

Una dintre axiomele cele mai importante în domeniul exproprierii arată cu fiecare caz să fie un caz particular, existând un principiu recunoscut în materie de despăgubire prin faptul că valoarea pentru proprietar este cea care trebuie cauzată și că această valoare include și valoarea potențială. Valoarea despăgubirii trebuie să fie obținută în funcție de conceptul de "valoare pentru proprietar" care ține cont de următoarele condiții:

- I. Nu este vorba numai de valoarea unui bun, este vorba de o indemnizație care trebuie estimată. Această indemnizație trebuie să despăgubească în totalitate proprietarul pentru daunele suferite în urma exproprierii;

- II. Proprietarul nu este un vânzător obișnuit, care stabilește după bunul plac prețul cu cumpărătorul. Proprietarul este obligat să încheie un acord într-un moment pe care nu l-a ales;

- Valoarea potențială inclusă în valoarea comercială trebuie să includă orice element particular de adaptabilitate. În vederea obținerii cuantumului despăgubirii, trebuie să se facă abstracție de scopul exproprierii.

Valoarea specială - un termen legat de un element extraordinar al valorii, peste valoarea de piață - este un supliment de valoare care poate fi aplicabil unui anumit proprietar sau utilizator, sau unui potențial cumpărător sau utilizator al proprietății, mai degrabă decât pieței în general.

Valoarea specială pentru proprietar este stabilită în funcție de proprietarul imobilului și numai de el. În funcție de utilizarea actuală ea fiind adăugată valorii de piață și antrenând o valoare subiectivă. În general se va vorbi, în acest caz, de valoarea specială când această valoare poate reprezenta un avantaj economic particular pentru proprietar, ținând cont de următoarele condiții:

-acest avantaj decurge dintr-o utilizare în fapt;

-este specific proprietarului/ocupantului;

-nu se regăsește în elementele valorii care nu fost deja calculate;

Valoarea de satisfacție este atunci când valoarea particulară este o valoare personală atribuită unui imobil de către proprietarul său.

-este legată de anumite amănăări, conforturi și combinații ale unor locuri avantajoase pentru el;

-are un caracter atipic și, în general, rezultă dintr-o alegere personală și dintr-un aranjament particular al proprietarului;

-se distinge de valoarea specială pentru proprietar deoarece nu constituie un avantaj economic.

Estimarea daunelor (prejudiciului). Tipuri de daune comune.

Dauna include excedențul valorii de piață corespunzând valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar, după caz:

-deprecieri;

-orice altă compensație;

-evaluatorul trebuie să țină cont de orice prejudiciu economic potențial și direct provocat de expropriere.

Exemple de daune (prejudicii):



Raport de evaluare

- Relocarea de utilități (conduite de gaze, apă, agent termic și rețele de energie electrică sau de transport) reprezintă prămsă pentru determinarea unui eventual prejudiciu;
- Daune agricole;
- Compensații referitoare la secționarea unei ferme;
- Daune referitoare la prejudicii de triangulare sau de formare de parcele;
- Daune pentru viitoare recolte forestiere;
- Daune în tangențe cu proiectul (uscare, arbori răsturnați de furtună);
- Daune ca urmare a unei relocalizări;
- Daune din schimbarea de nivel- colă.

Evaluarea individuală a imobilului.

Având în vedere impactul favorabil asupra calității vieții și dezvoltarea în zonă, care îl va avea realizarea proiectului, evaluatorul apreciază că nu se justifică prejudiciul, estimat individual. Valoarea de despăgubire nu poate reprezenta o valoare de piață, ci o valoare specială având în vedere definițiile tipurilor de valori.

Valoarea de piață – "Valoarea de piață este 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 nepărlinoasă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." vs.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât. Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea sinergiei este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de valoare specială.

O altă formă a valorii speciale este valoarea de investiție - "Baze de evaluare diferite de valoarea de piață": Valoarea de investiție este valoarea proprietății pentru un anumit investitor sau pentru obiective (scopul de investiții) identificate. Conceptul face legătura dintre o proprietate anumită și un investitor anumit, care are obiective de investiții și/sau criterii identificabile pentru efectuarea investiției. Valoarea de piață poate să reflecte o piață de estimări individuale a valorii de investiție a unui activ particular. Valoarea de investiție este asociată cu valoarea specială.



Descrierea Imobilelor evaluate

Kr. col.	Județ	VAT.	Numele proprietarului / deținatorul terenului	Tată	Suprafață	Categorie de folosință	Al. cauză/țara	CF	Suprafața terenului (mp)	Suprafața de expozitie (mp)	Suprafața terenului în proprietatea expozitorului (mp)	Suprafața construcției suprafața la sol (mp)	Intravilan / extravilan
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	BH	DECEAN	Sosb Trefn	B	134	Fără	30'45	20163	6160	2954	621	-	0
											3525	-	0
2	BV	DECEAN	Sosb Pământ cu drept de administrare SC MAT COMSA	-	-	agricultură	25032	26832	61087	217	59370	-	0
3	BV	DECEAN	Sosb Pământ cu drept de administrare SC MAT COMSA	-	-	agricultură	25033	26833	61088	1705	5811	-	0

Conceptul de valoare și abordarea în evaluare

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă opțiunile investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării. Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și, deci, presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării, în condițiile prezentate în definiția valorii de piață.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a 4 factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă.

Aceștia sunt factorii ai ofertei și ai cererii:

Factorii ai ofertei

- utilitatea = capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, dorință, trebuință;
- raritatea = reprezintă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic, raportat la cererea pentru acel bun.

Factorii ai cererii

- dorința (preferința) = exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;
- puterea de cumpărare = capacitatea unui individ sau grup de indivizi — participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata cash sau în echivalent.

Conceptul de preț

Prețul este un concept care se referă la schimbul unei mărfi, unui produs sau unui serviciu.

Prețul reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un articol. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un fapt istoric. Prețul plătit reprezintă intersecția dintre ofertă și cerere și se numește preț de echilibru.

Conceptul de cost

Costul reprezintă suma plătită anterior de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce trunchiul sau serviciul de către producător. Un preț anterior plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea este o cale generală de estimare a valorii prin folosirea unor metode specifice de evaluare.

1. Abordarea prin cost (sau prin active în cazul evaluării investițiilor)
2. Abordarea prin comparația vânzărilor
3. Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea veniturilor) care nu a fost explicată.



Fiecare abordare în evaluare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți stabilite pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat. Toate abordările au ca scop estimarea unui nivel al valorii, dar concluzia asupra valorii finale depinde de luarea în considerare a tuturor informațiilor și proceselor folosite și reconcilierea indicațiilor de valoare derivă din rezultatele din diferitele abordări într-o estimare finală a valorii.

Piața este cea mai bună sursă a valorii.

Aceasta înseamnă că, dacă există informații de piață suficiente și credibile, prin una sau mai multe metode înscrise în abordarea comparației de piață, se ajunge la cea mai rezonabilă mărime a valorii de piață, pe baza unei anumite premise a acesteia. Metoda este dificil sau imposibil de aplicat având în vedere scopul evaluării conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare ale acesteia HG 53/2011.

Procedura și metodologia de evaluare

Abordare: cale generală de judecare a valorii definite.

Metoda de evaluare este o cale specifică de estimare a valorii, în cadrul abordărilor în evaluare.

Procedura de evaluare este acțiunea, modul și tehnica de îndeplinire a etapelor unei metode de evaluare.

Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă în următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese. Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru scopul evaluării în determinarea valorii proprietății imobiliare.

În practica economică, evaluarea unei proprietăți presupune, în funcție de specificul acesteia, aplicarea unor metode variate care să conducă, în final, la stabilirea unei valori cât mai apropiată de valoarea de piață.

Valoarea de despăgubire rezultată poate fi utilizată conform deciziei comisiei de expropriere conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare ale acesteia HG 53/2011.

Necesitatea evaluării decurge din nevoile pe care le au proprietarii sau administratorii unor bunuri, care au mandat de vânzare, pentru cunoașterea unui evantai de valori care să servească ca bază în începerea negocierilor prețului de vânzare-cumpărare, după ce s-a luat decizia înstrăinării lor.

Același lucru este necesar, dar într-o altă manieră, cumpărătorilor potențiali.

Existența mai multor valori constituie o realitate obiectivă.

Valoarea nu conduce la fixarea prețului, precizând doar zona de negociere dintre vânzător și cumpărător, deoarce valoarea se bazează pe o apreciere lenrelică fondată pe concepte și metode utilizate de evaluatori, iar prețul rezultă din confruntarea liberă dintre cerere și ofertă.

Diferența între valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același, aranjamentele financiare diferite (credite, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing).

Scopul și obiectul evaluării influențează direct alegerea standardului de evaluare și metoda utilizată.

Piața este cea mai bună sursă a valorii. Dacă există informații de piață suficiente și credibile, prin una sau mai multe metode înscrise în abordarea comparației de piață se ajunge la cea mai rezonabilă mărime a valorii de piață, pe baza unei anumite premise a acesteia.

Principiul substituției este cel mai general principiu de evaluare, aplicabil pentru toate cele trei abordări ale evaluării, conform căruia prețul maxim pe care este dispus să-l plătească un investitor este:

- Prețul de cumpărare de pe piață a unei proprietăți, care este identică;



Raport de evaluare

- Prețul de cumpărare al unei proprietăți alternative care generează un venit echivalent în aceleași condiții de risc.

Determinarea cuantumului despăgubirii aferente terenurilor

Estimarea valorii de despăgubire a terenurilor și investițiilor se realizează conform:

- Art.11, Alin.(7), (8), (9) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- Art. 6 (1) și (2) din Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare. (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici

STUDIUL DE PIAȚĂ privind valorile minime imobiliare, prevede că:

- prin teren liber se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție;
- prin teren ocupat de construcție se înțelege întreaga suprafață de teren pe care există o construcție.

Județ	U.A.T.	Numele proprietarului/deținătorului terenului	Suprafața de expropriat	Valoare conform grila Notar	Valoare conform grila Notar	Valoare de piata	Valoare de piata
			[mp]	LEI	EURO	LEI	EURO
1	2	3	10	11	12	13	14
BN	BECLEAN	Iacob Trăian	2954	12245	2475	19644	3970
BN	BECLEAN	Sistul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	217	1519	307	1593	320
BN	BECLEAN	Sistul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	1735	10518	2145	12123	2450

Determinarea cuantumului despăgubirii aferente terenurilor a fost realizată prin metoda calculului matematic simplu ca produs între suprafețele de teren afectate de expropriere și valorile prezentate în STUDIUL DE PIAȚĂ privind valorile minime ale imobilelor (atașăm extrasele). Metoda prezentată și utilizată nu este o metodă de evaluare conformă cu Standardele de Evaluare a Valoarea bunurilor, fiind realizată de expertul evaluator doar în calitate de consultant cu capacitate tehnică.

Evaluarea terenurilor aferente construcției a avut la bază metodologia recomandată de Corpul Experților Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la bază următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2008, Legea nr. 68/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități. Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan. În cazul diferinței de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.



Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Decizia finală de plată a despăgubirii este a beneficiarului, raportul de evaluare și rezultatele acestuia, fiind o opinie. Valorile totale estimate ale terenului și investițiilor sunt prezentate în detaliu, în tabelul centralizator de date anexat și fișa de date tehnice pentru proprietar/posezător.

►Valoarea terenurilor proprietate privată, situate pe coridorul de expropriere conform legii 255/2010 a fost determinată prin metoda calcului matematic simplu conform grilei notarilor publici. Terenurile au fost evaluate ca fiind considerate libere. Indiferent de categoria de destinație, terenurile fac parte în majoritatea cazurilor din intravilanul localităților. Categoria de destinație poate fi modificată fără costuri importante.

Evaluatorul a analizat valorile obținute și a fundamentat valoarea propusă și declarată ca fiind valoare de despăgubire, în baza următoarelor criterii:

- Adekvarea metodei
 - precizia metodei dată de piață ofertelor ;
 - cantitatea informațiilor disponibile pentru fiecare tip de imobil evaluat.
- Valoarea a fost exprimată ținând cont de situația existentă din teren;
- Proiect de tranzacție sau circulație se poate considera a fi situat, în general, la valorile prezentate;
- Opinia nu ține cont de motivele speciale invocate de expropriat și/sau expropriator;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitatea de mediu;
- Evaluarea este o opinie exprimată asupra unei valori.

Analizând documentele puse la dispoziția evaluatorului, respectiv :

- Extras de carte funciara cu nr. de cadastru si CF 30185 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud
- Extras de carte funciara cu nr. de cadastru si CF 29632 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud
- Extras de carte funciara cu nr. de cadastru si CF 29633 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud;
- Plan de amplasament CF 30185 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud .
- Plan de amplasament CF 29632 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud .
- Plan de amplasament CF 29633 BECLEAN, Jud. Bistrița Nasaud .

Opinia evaluatorului este că valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 și a Studiului de Plata, privind valoarea orientativă minimă-Camera Notarilor Publici, valabil la data evaluării, pentru imobilul tip teren arabil – situat în extravilanul localității, expropriat este de:

VARIANTA DE DECLARE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRITĂ-NĂSAUD - SENSIORATORII NORD ȘI SUD														
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE														
nr. sîr.	Județ	U.A.T.	Numele proprietății/definiția terenului	To ț	Pucle	Categori de solostia	lit.	CF	Intravilan / extravilan	Suprafata de capotial (mp)	Valoare contine gda Mala	Valora contine gda Hela:	Valoarea de plata	Valoarea de plata
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Bk	BECLEAN	Localitate	0	124	Fără	S01E5	30185	*	2951	2045	2415	15044	2010
2	Bk	BECLEAN	Sensii Senziar curte; de adre 1332850 MARCURIȘA	-	-	Reproduc	29632	29632	4	217	1519	207	1583	221
3	Bk	BECLEAN	Sensii Senziar curte; de adre 1332850 MARCURIȘA	-	-	Reproduc	29633	29633	4	135	1219	2145	12123	2452



Județ	U.A.T.	Numele proprietarului/ deținătorului terenului	Suprafața de expropriat	Valoare conform grila Notar	Valoare conform grila Notar	Valoare de piață	Valoarea de plata
			[mp]	LEI	EURO	LEI	EURO
BN	BECLEAN	Iacob Traian	2954	12245	2475	19844	3970
Bk	RFCI FAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	217	1510	307	1503	320
BN	BECLEAN	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	1735	10618	2140	12123	2450

Cursul BNR din 02.05.2022, respectiv 1 euro = 4,9480 lei.

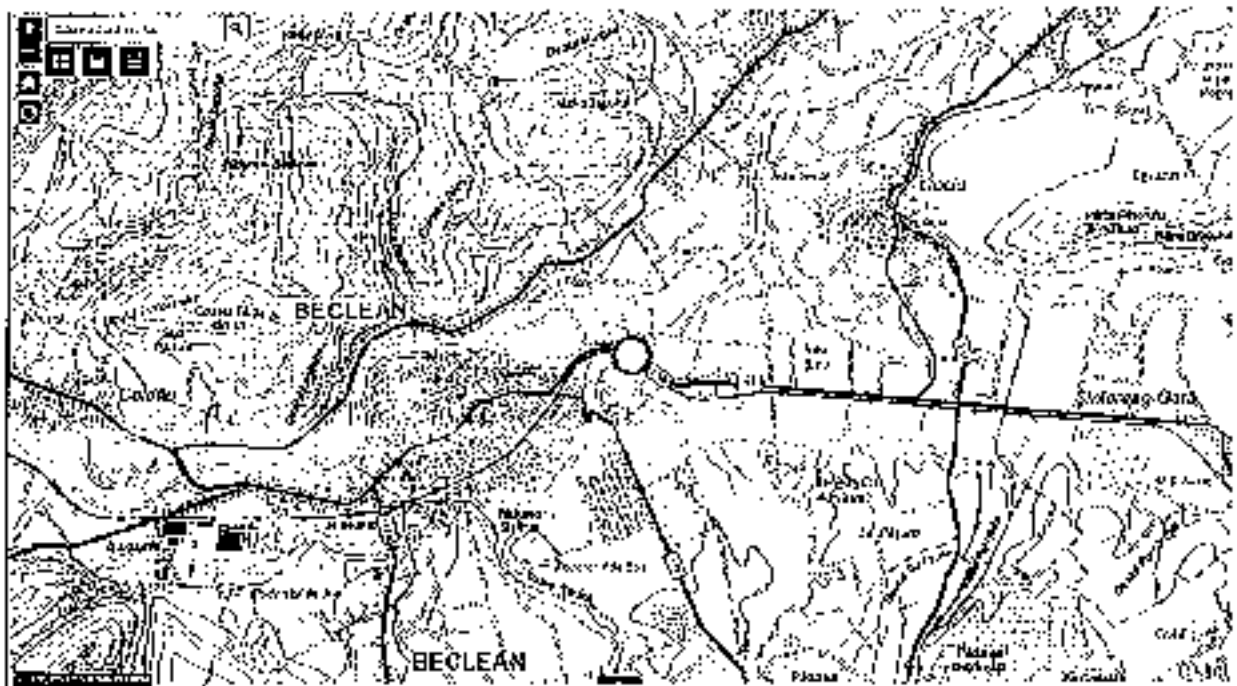
- Anexam toate documentele primite de la beneficiar, extrase studii de piață, etc.
- Centralizator valori estimate pentru despăgubiri (terenuri și investiții)
- Fișa tehnică de evaluare privind calculele realizate

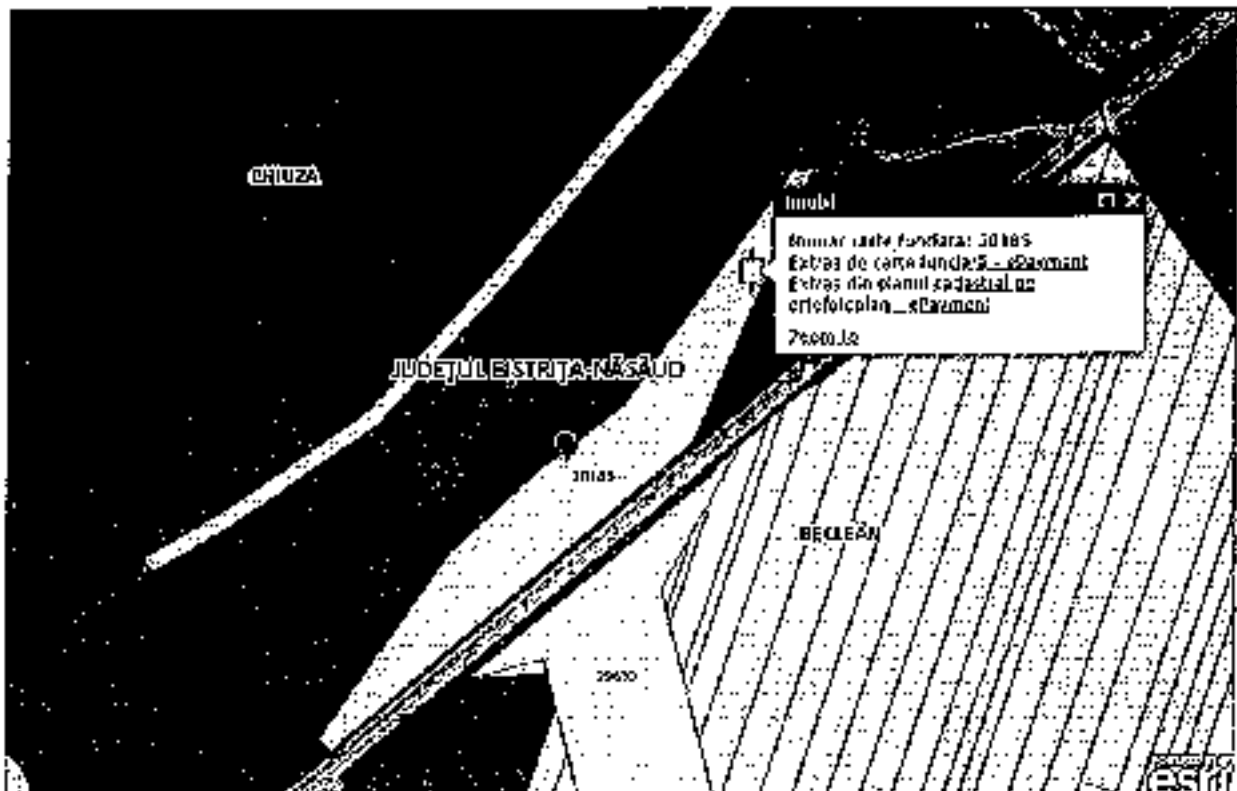
PFA VITTA SEBASTIAN
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
I. Membru Titular ANEVAR



ANEXE

Localizare:

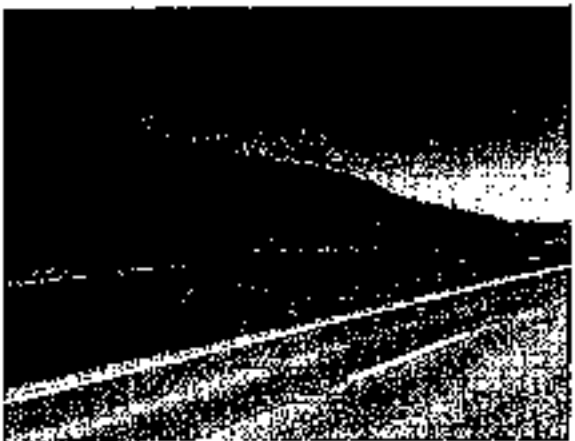
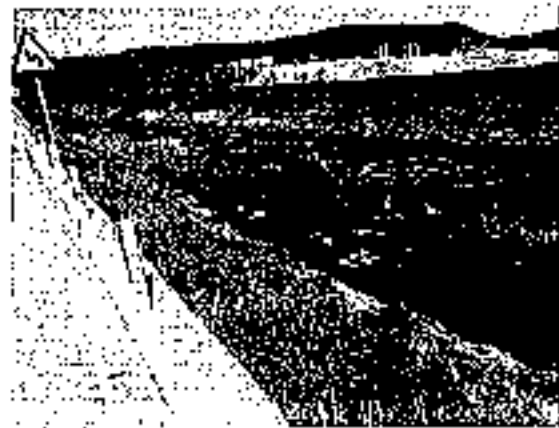
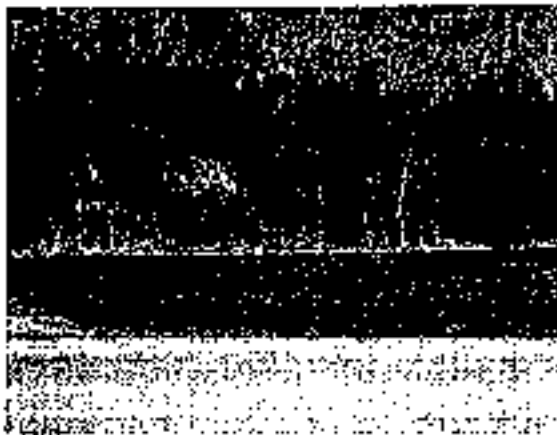




2013

POZE:





ACTE:

CONFORM CU ORIGINALUL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Băclăuan

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29633 Băclăuan

Nr. carte	4346
Zona	02
Local	03
Anul	2022
Cod unic de registrare K005332913	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN extravilan

Adresa: Jud. Bistrița-Nasaud

Nr. Ct.	Nr. cadastral Nr. topografie	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29633	7.549	Teren nelmpiejinut

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrierea privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17688 / 12/12/2019 Act Administrativ nr. 147, din 10/12/2019 emis de Orașul Băclăuan, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 291, din 30/09/2019 emis de Orașul Băclăuan, Cabinetul Primarului; Act Administrativ nr. 82, din 25/08/2019 emis de Orașul Băclăuan, Consiliul Local;		
B2	Înțabulare, drept de PROPRIETATEliv dobândit prin încheierea 911/09.08.2008, dobândit prin Hotărâre judecătorească, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dăzmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17688 / 12/12/2019 Act Administrativ nr. 147, din 10/12/2019 emis de Orașul Băclăuan, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 291, din 30/09/2019 emis de Orașul Băclăuan, Cabinetul Primarului; Act Administrativ nr. 82, din 25/08/2019 emis de Orașul Băclăuan, Consiliul Local;		
CI	Înțabulare, drept de FOLOSINTĂliv dobândit prin încheierea 911/09.08.2008, dobândit prin Hotărâre judecătorească, cota actuală 1/1 1) SC MATECH SA BISTRITA	A1

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Oficiul pentru Informare și Relații cu Clienții nr. 14/19

Pagina 1 din 3

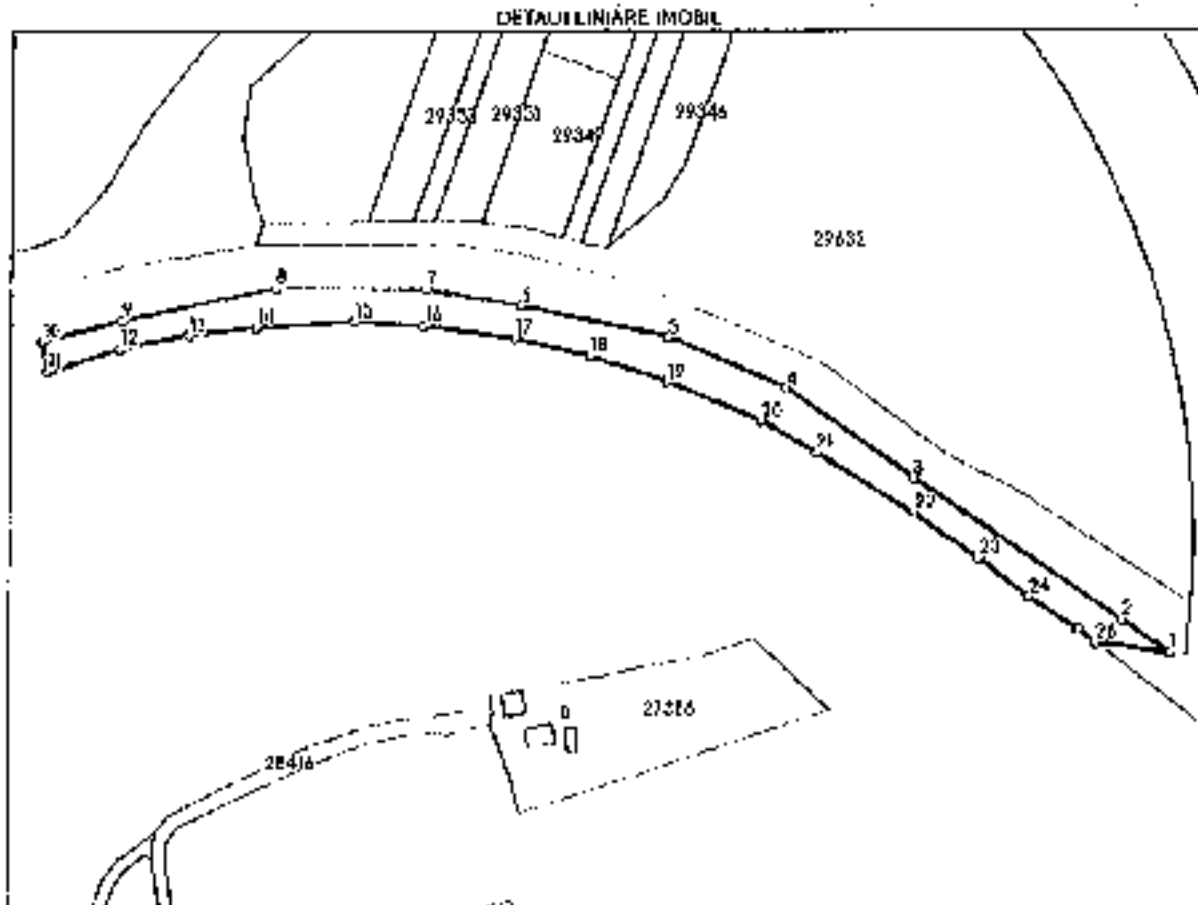
Formular nr. 10/11

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
29633	7.549	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterco 70.



Date referitoare la teren

Nr. cat.	Categoria folosinta	Intra obiect	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	reproductiv	NLI	7.549	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m [m]	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m [m]
1	2	25,254	2	3	109,827
3	4	87,903	4	5	56,934
5	6	85,919	6	7	42,736
7	8	65,869	8	9	69,035
9	10	36,157	10	11	13,271
11	12	32,739	12	13	30,89

Carta Funciară Nr. 29533 Comuna/Draș/Municipiu: Beclean

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
13	14	29.628	14	16	43.058
15	16	31.162	16	17	49.217
17	18	33.852	18	19	35.553
19	20	44.878	20	21	27.954
21	22	60.396	22	23	34.767
23	24	27.676	24	25	25.455
25	26	9.498	26	1	32.653

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, însă semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/05/2022, 21.53

11.5.2022

Raport de evaluare

Vîța Sebastian Florin PPA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Beclean

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte funciară Nr. 30185 Beclean



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, Extravilanul orasului Beclean, r/ci "Intre Slaus"

Nr. Ct.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
21	30185	6 100	Teren nelmpatuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisul privitor la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
3172 / 31/03/2022	
Act Administrativ nr. TP 577073, din 29/03/2022 emis de CJ/PSIHAF B.N;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/3	A3
1) IACOB TRAIAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisul privind deznembrămintele dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	



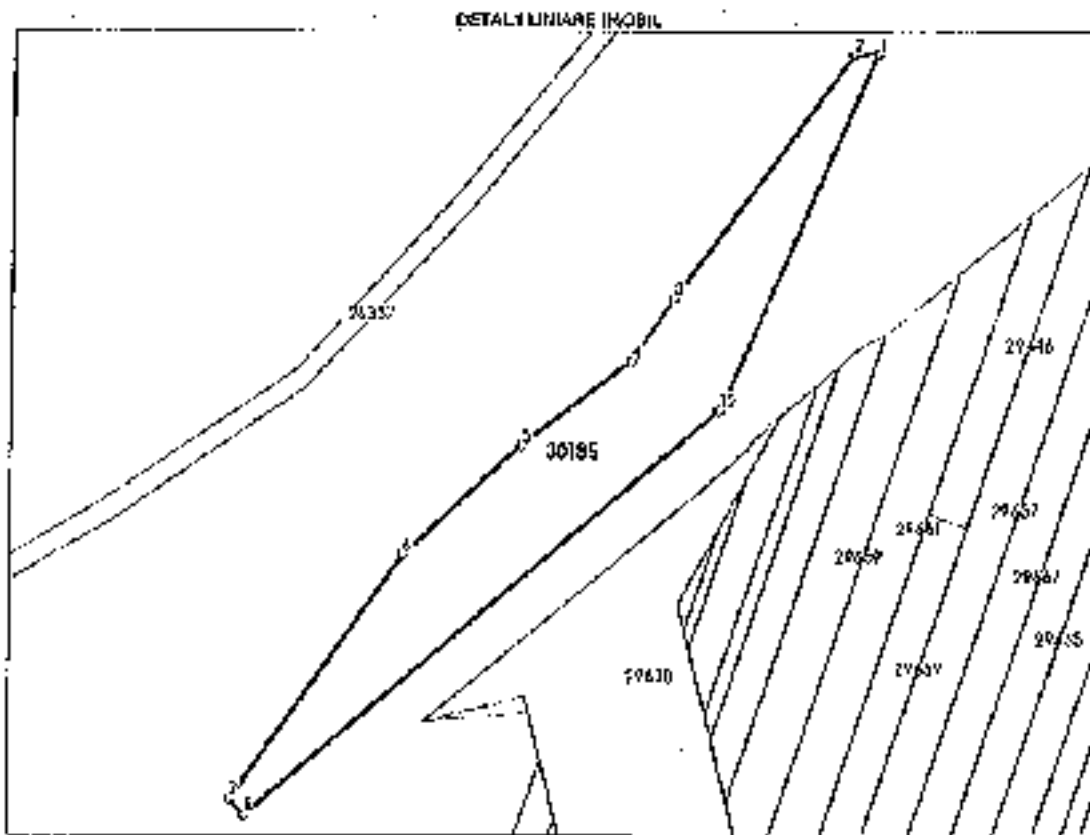
2023

Carte Funciară Nr. 30185 Comuna/Oraș/Municipiu: Beclan
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
30185	6.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic.



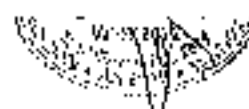
Date referitoare la teren

nr. Ct.	Categoria folosință	uzul teren	Suprafața (mp)	Terți	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	agricola	NU	6.100	0	13/4	-	

Lungimi Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectia în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment L (m)
1	2	7.462
2	3	87.83
3	4	22.081
4	5	40.27
5	6	46.779
6	7	86.665



Carte Funciară Nr. 30185 Comuna/Oraș/Municipiu: Beckau

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment m (m)
7	8	6.453
8	9	180.79
9	10	0.551
10	1	112.902

** Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereó 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

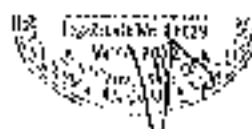
*** Distanța dintre puncte este formată din segmenta zăburată și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2003, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau proceduraf al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anșnț. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

02/05/2022, 21:53





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bectean

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29832 Bectean

Nr. Carte: 4168
Fol: 02
Linie: 05
Anul: 2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Bistrita-Nasaud

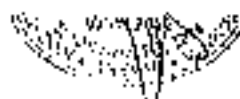
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
nr.	29832	53.037	Teren extravilan nr. 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierea privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17667 / 12/12/2019 Act Administrativ nr. 291, din 30/09/2019 emis de Orasul Bectean, Cabinetul Primarului; Act Administrativ nr. 147, din 10/12/2019 emis de Orasul Bectean, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 82, din 25/08/2019 emis de Orasul Bectean, Consiliul Local; 82 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit anterior prin Inch. nr. 911/09.08.2000, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezinmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
17667 / 12/12/2019 Act Administrativ nr. 291, din 30/09/2019 emis de Orasul Bectean, Cabinetul Primarului; Act Administrativ nr. 147, din 10/12/2019 emis de Orasul Bectean, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 82, din 25/08/2019 emis de Orasul Bectean, Consiliul Local; C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA dobândit anterior prin Inch. nr. 911/09.08.2000, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuala 1/1 1) SC MATCON SA, CIF:564662	A1



Carta Funciara Nr. 29632 Comuna/Oraş/Municipiu: Bectan

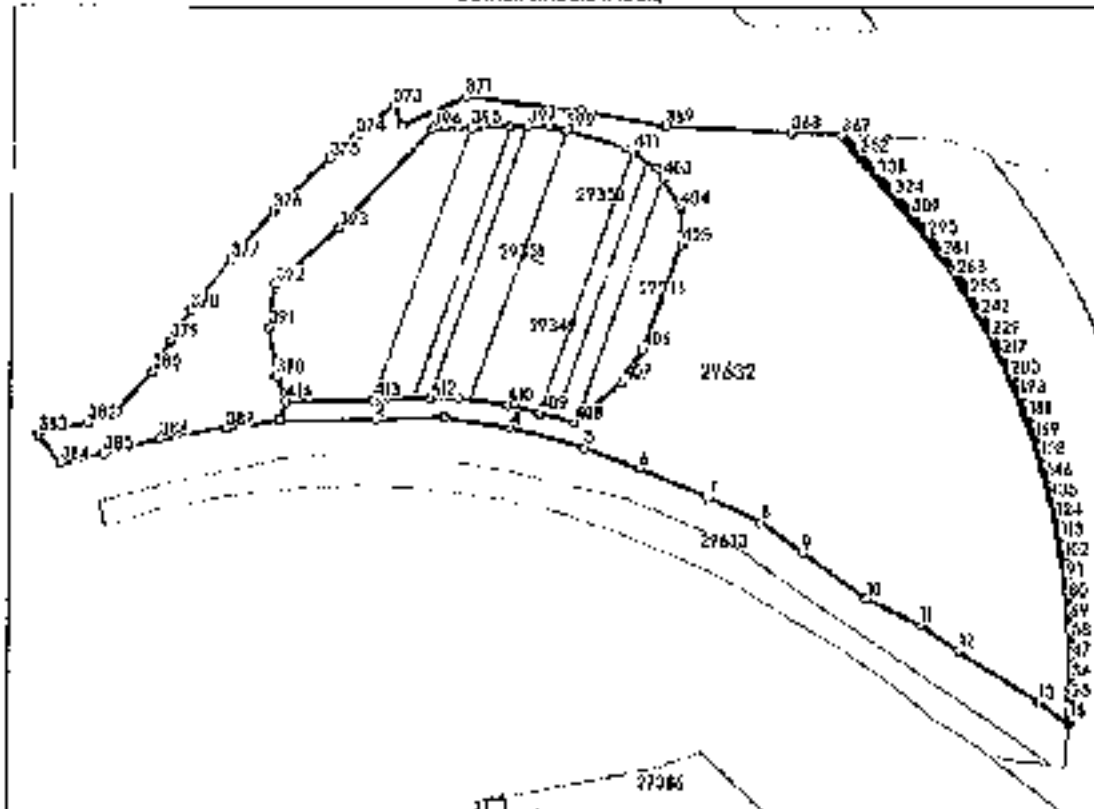
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
29632	53.087	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



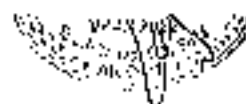
Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categorie folosinta	Intre Vici	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	reproductiv	NU	53.087	.	.	.	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

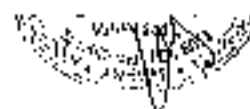
Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	50.083	7	3	35.414	3	4	34.889
4	5	40.1	5	6	31.936	6	7	38.769
7	8	30.324	8	9	27.167	9	10	33.832
10	11	31.566	11	12	23.49	12	13	49.925
13	14	18.635	14	15	0.502	15	16	0.925
16	17	0.933	17	18	0.934	18	19	0.934
19	20	0.935	20	21	0.934	21	22	0.935
22	23	1.868	23	24	0.934	24	25	1.868



10.2011

Carte Funciară Nr. 29632 Comuna/Craiova/Juncușeni: Bețlean

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	0.935	26	27	0.934	27	28	0.935
28	29	0.934	29	30	0.935	30	31	0.934
31	32	0.934	32	33	0.934	33	34	0.934
34	35	0.934	35	36	0.934	36	37	0.934
37	38	0.934	38	39	0.934	39	40	0.934
40	41	0.934	41	42	0.935	42	43	0.934
43	44	0.934	44	45	0.934	45	46	0.934
46	47	0.935	47	48	0.934	48	49	0.934
49	50	0.934	50	51	0.934	51	52	0.934
52	53	0.934	53	54	0.933	54	55	0.934
55	56	0.935	56	57	0.933	57	58	0.935
58	59	0.934	59	60	0.934	60	61	0.934
61	62	0.934	62	63	0.934	63	64	0.935
64	65	0.935	65	66	0.934	66	67	0.934
67	68	0.934	68	69	0.934	69	70	0.934
70	71	0.935	71	72	0.934	72	73	0.934
73	74	0.934	74	75	0.934	75	76	0.935
76	77	0.934	77	78	0.934	78	79	0.934
79	80	0.934	80	81	0.935	81	82	0.934
82	83	0.934	83	84	0.934	84	85	0.935
85	86	0.934	86	87	0.934	87	88	0.934
88	89	0.935	89	90	0.934	90	91	0.934
91	92	0.935	92	93	0.934	93	94	0.934
94	95	0.935	95	96	0.934	96	97	0.934
97	98	0.935	98	99	0.934	99	100	0.934
100	101	0.934	101	102	0.934	102	103	0.935
103	104	0.934	104	105	0.934	105	106	0.935
106	107	0.933	107	108	0.935	108	109	0.934
109	110	0.934	110	111	0.934	111	112	0.935
112	113	0.934	113	114	0.934	114	115	0.935
115	116	0.933	116	117	0.935	117	118	0.934
118	119	0.934	119	120	0.934	120	121	0.934
121	122	0.934	122	123	0.935	123	124	0.934
124	125	0.934	125	126	0.935	126	127	0.934
127	128	0.934	128	129	0.934	129	130	0.935
130	131	0.934	131	132	0.934	132	133	0.934
133	134	0.934	134	135	0.934	135	136	0.934
136	137	0.935	137	138	0.934	138	139	0.934
140	141	0.935	140	141	0.934	141	142	0.934
142	143	0.934	143	144	0.934	144	145	0.935
145	146	0.934	146	147	0.934	147	148	0.934
148	149	0.934	149	150	0.934	150	151	0.935
151	152	0.934	152	153	0.934	153	154	0.934
154	155	0.934	155	156	0.934	156	157	0.934
157	158	0.934	158	159	0.935	159	160	0.934
160	161	0.934	161	162	0.935	162	163	0.934
163	164	0.934	164	165	0.934	165	166	0.934
166	167	1.869	167	168	0.934	168	169	0.934
169	170	0.934	170	171	0.934	171	172	0.935
172	173	0.934	173	174	0.934	174	175	0.934
175	176	0.934	176	177	0.935	177	178	0.934
178	179	0.933	179	180	0.934	180	181	0.934
181	182	0.935	182	183	0.934	183	184	0.934
184	185	0.935	185	186	0.933	186	187	0.935
187	188	0.934	188	189	0.934	189	190	0.934
190	191	0.934	191	192	0.934	192	193	0.934



Carte Funcționară Nr. 29632 Comuna/Oraș/Municipiu: Beclean

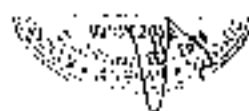
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
193	194	0.934	194	195	0.934	198	199	0.934
196	197	0.934	197	198	0.934	198	199	0.935
199	200	0.934	200	201	0.934	200	202	0.934
202	203	0.935	203	204	0.934	204	205	0.934
205	206	0.934	206	207	0.934	207	208	0.934
208	209	0.935	209	210	0.934	210	211	0.933
211	212	0.934	212	213	0.934	213	214	0.934
214	215	0.935	215	216	0.934	216	217	0.935
217	218	0.934	218	219	0.934	219	220	0.934
220	221	0.934	221	222	0.934	222	223	0.934
223	224	0.934	224	225	0.934	225	226	0.934
226	227	0.934	227	228	0.934	228	229	0.934
229	230	0.935	230	231	0.933	231	232	0.933
232	233	0.934	233	234	0.934	234	235	0.934
235	236	0.934	236	237	0.934	237	238	0.934
238	239	0.934	239	240	0.934	240	241	0.935
241	242	0.934	242	243	0.934	243	244	0.934
244	245	0.934	245	246	0.935	246	247	0.934
247	248	0.934	248	249	0.934	249	250	0.934
250	251	0.934	251	252	0.934	252	253	0.934
253	254	0.934	254	255	0.934	255	256	0.935
256	257	0.934	257	258	0.935	258	259	0.933
259	260	0.934	260	261	0.934	261	262	0.934
262	263	0.935	263	264	0.934	264	265	0.935
265	266	0.934	265	267	0.934	267	268	0.935
268	269	0.934	269	270	0.934	270	271	0.934
271	272	0.935	272	273	0.934	273	274	0.934
274	275	0.935	275	276	0.934	276	277	0.934
277	278	0.934	278	279	0.934	279	280	0.934
280	281	0.935	281	282	0.934	282	283	0.934
283	284	0.935	284	285	0.934	285	286	0.934
286	287	0.934	287	288	0.934	288	289	0.934
289	290	0.934	290	291	0.934	291	292	0.935
292	293	0.934	293	294	0.935	294	295	0.934
295	296	0.934	296	297	0.935	297	298	0.934
298	299	0.934	299	300	0.935	300	301	0.935
301	302	0.935	302	303	0.934	303	304	0.934
304	305	0.935	305	306	0.934	306	307	0.933
307	308	0.935	308	309	0.934	309	310	0.935
310	311	0.934	311	312	0.935	312	313	0.934
313	314	0.933	314	315	0.935	315	316	0.94
316	317	0.671	317	318	0.298	318	319	1.0
319	320	1.001	320	321	1.0	321	322	1.0
322	323	1.0	323	324	1.0	324	325	1.0
325	326	1.0	326	327	1.0	327	328	1.001
328	329	1.0	329	330	1.0	330	331	1.0
331	332	1.0	332	333	1.0	333	334	1.0
334	335	1.0	335	336	1.001	336	337	1.0
337	338	1.0	338	339	1.0	339	340	1.0
340	341	1.0	341	342	1.0	342	343	1.0
343	344	1.0	344	345	1.0	345	346	1.0
346	347	1.0	347	348	1.0	348	349	1.0
349	350	1.0	350	351	1.001	351	352	1.0
352	353	1.0	353	354	1.0	354	355	1.0
355	356	1.0	356	357	1.0	357	358	1.0
358	359	1.001	359	360	1.0	360	361	1.0

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 5

Scutit de prețurile de acces la informații

Forma de contact: 01



Carta Funcției Nr. 25632 Comuna/Craș/Municipiu: Bectan

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
361	362	1.0	362	363	1.0	363	364	1.0
364	365	1.0	365	366	1.0	366	367	0.076
367	368	25.529	368	369	66.044	369	370	44.569
370	371	60.889	371	372	36.078	372	373	10.637
373	374	74.814	374	375	17.305	375	376	39.387
376	377	33.84	377	378	32.43	378	379	18.555
379	380	18.588	380	381	27.649	381	382	16.235
382	383	26.44	383	384	18.478	384	385	23.185
385	386	30.808	386	387	34.343	387	388	27.994
388	389	9.978	389	390	13.806	390	391	75.103
391	392	22.013	392	393	43.021	393	394	70.246
394	395	20.407	395	396	20.12	396	397	8.897
397	398	12.057	398	399	8.525	399	400	32.050
400	401	4.385	401	402	75.073	402	403	6.37
403	404	17.741	404	405	18.856	405	406	66.809
406	407	19.72	407	408	32.062	408	409	19.113
409	410	17.087	410	411	24.045	411	412	14.453
412	413	29.239	413	414	45.838	414	1	9.977

** Lungimile segmentelor sunt date în metri în planul de proiect la scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi exclusă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

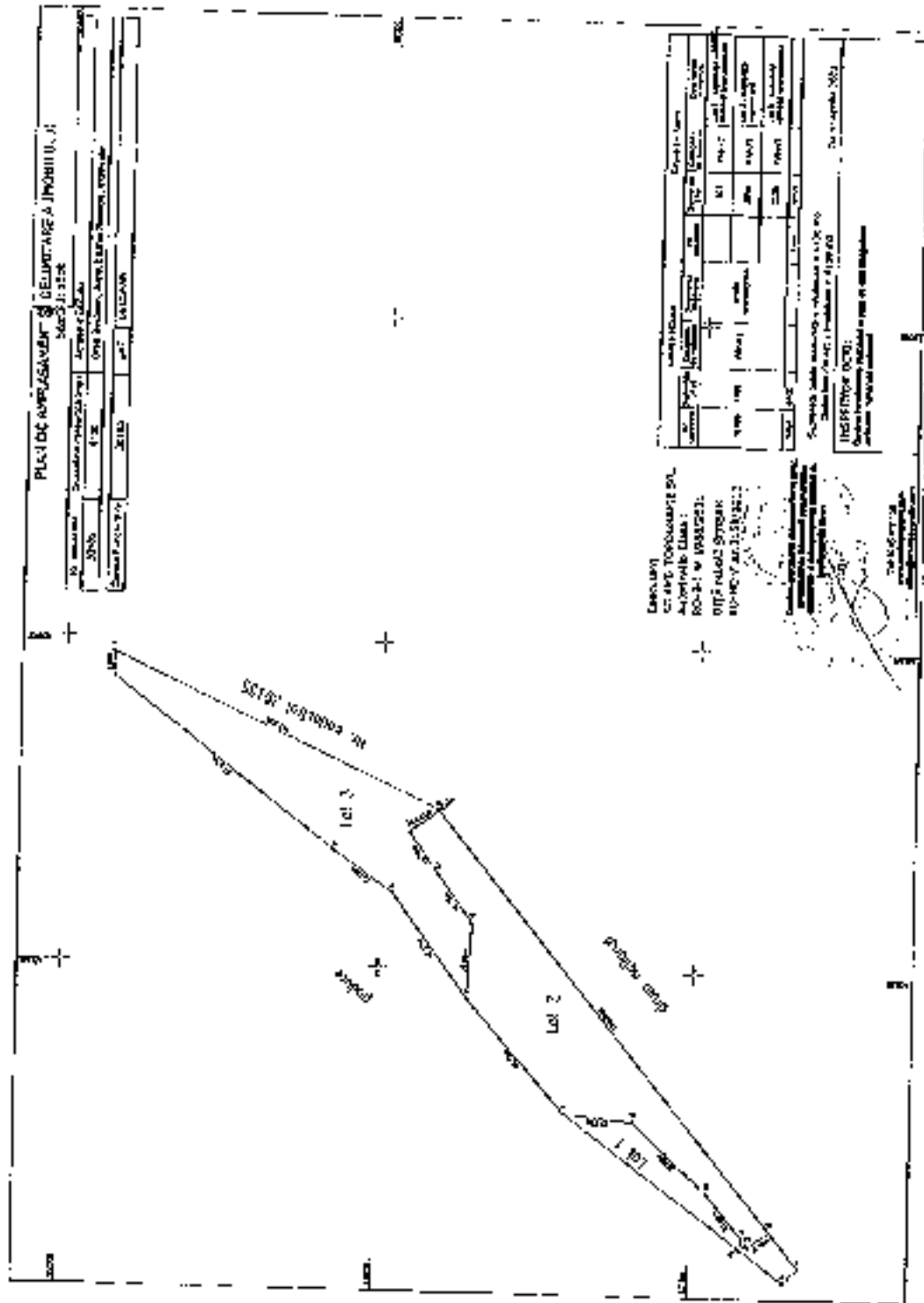
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/05/2022, 21:53

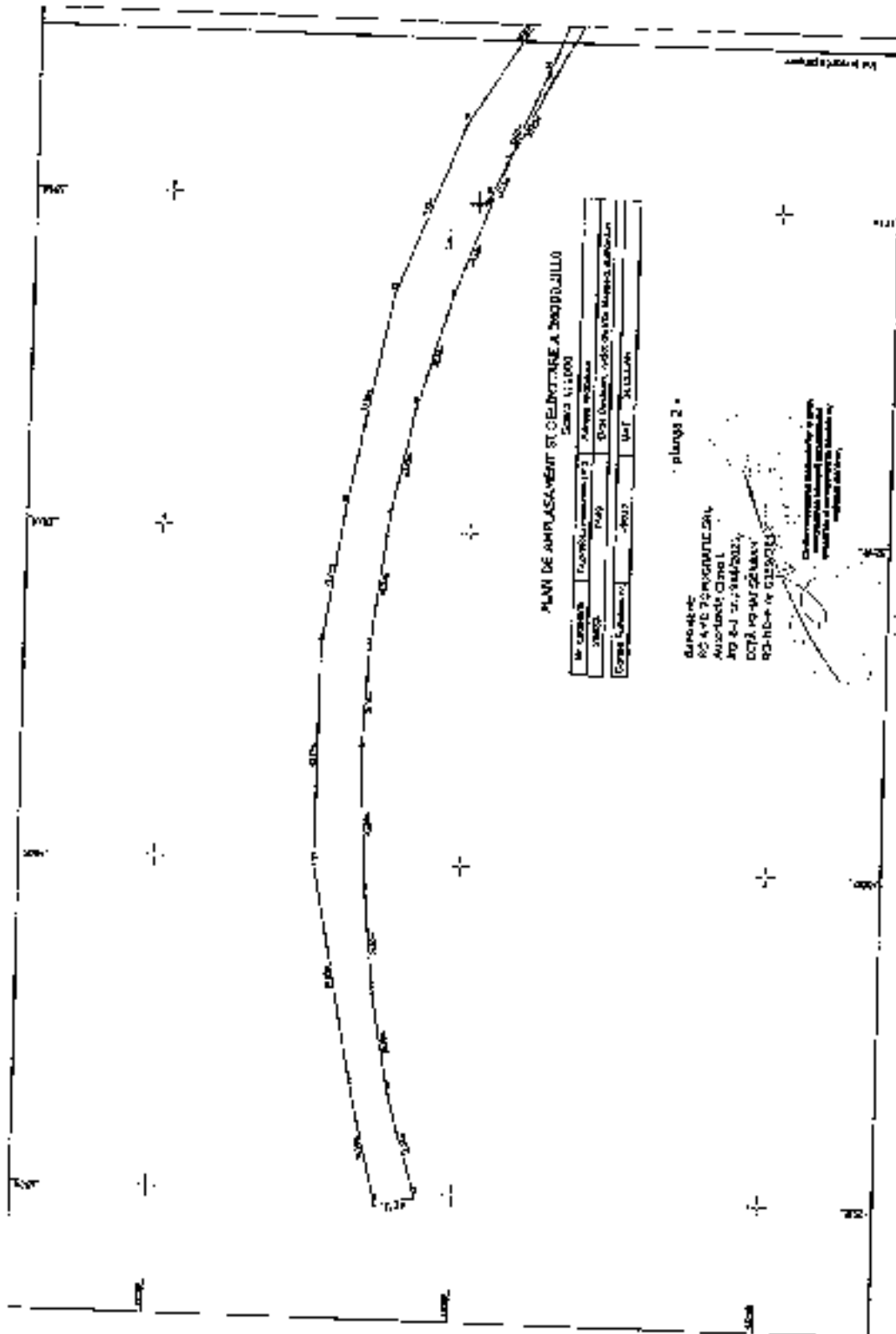


[Handwritten signature]



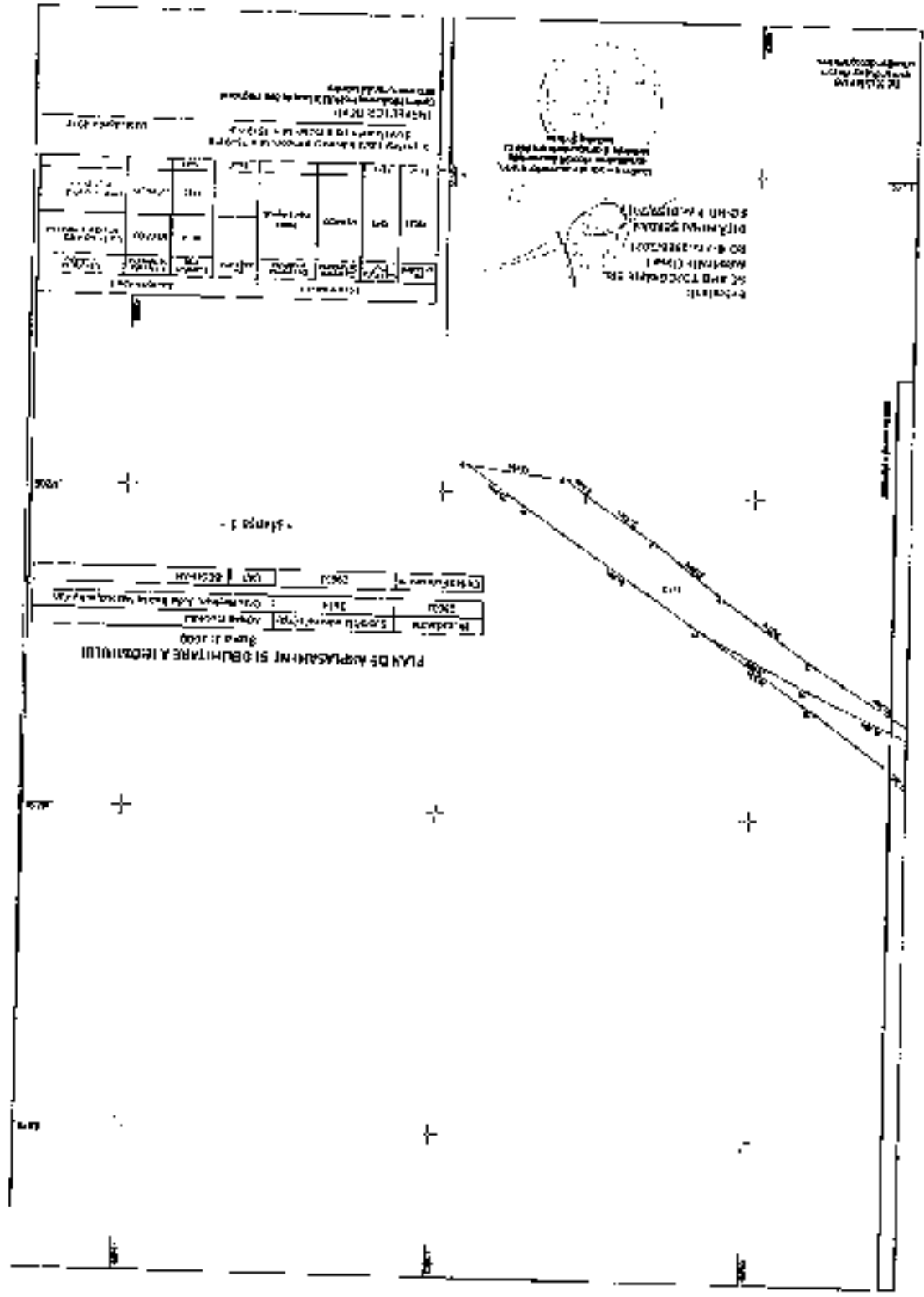
CONFORM CU
ORIGINALUL

15.03



CONFORM CU ORIGINALUL

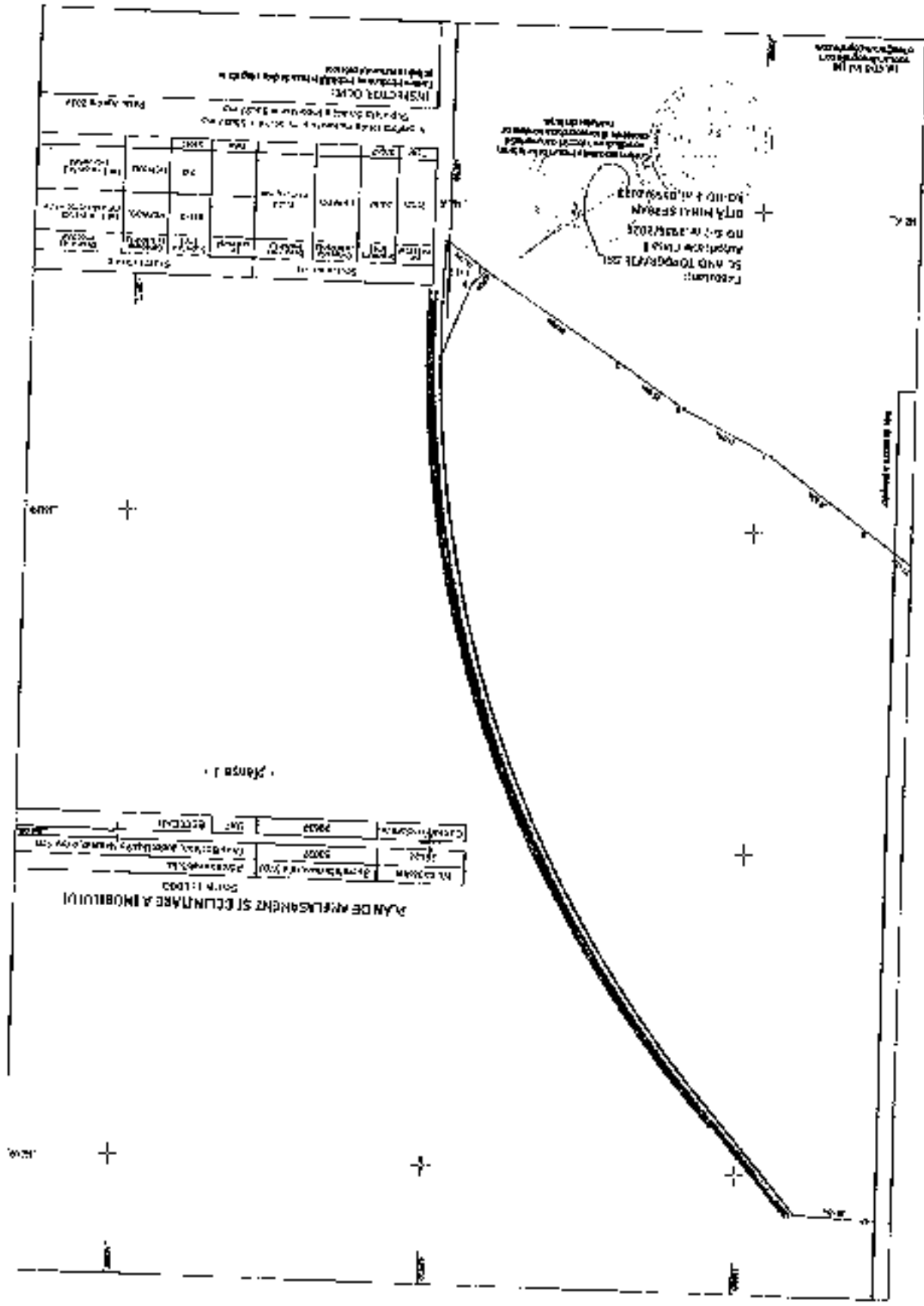
10/10/2013



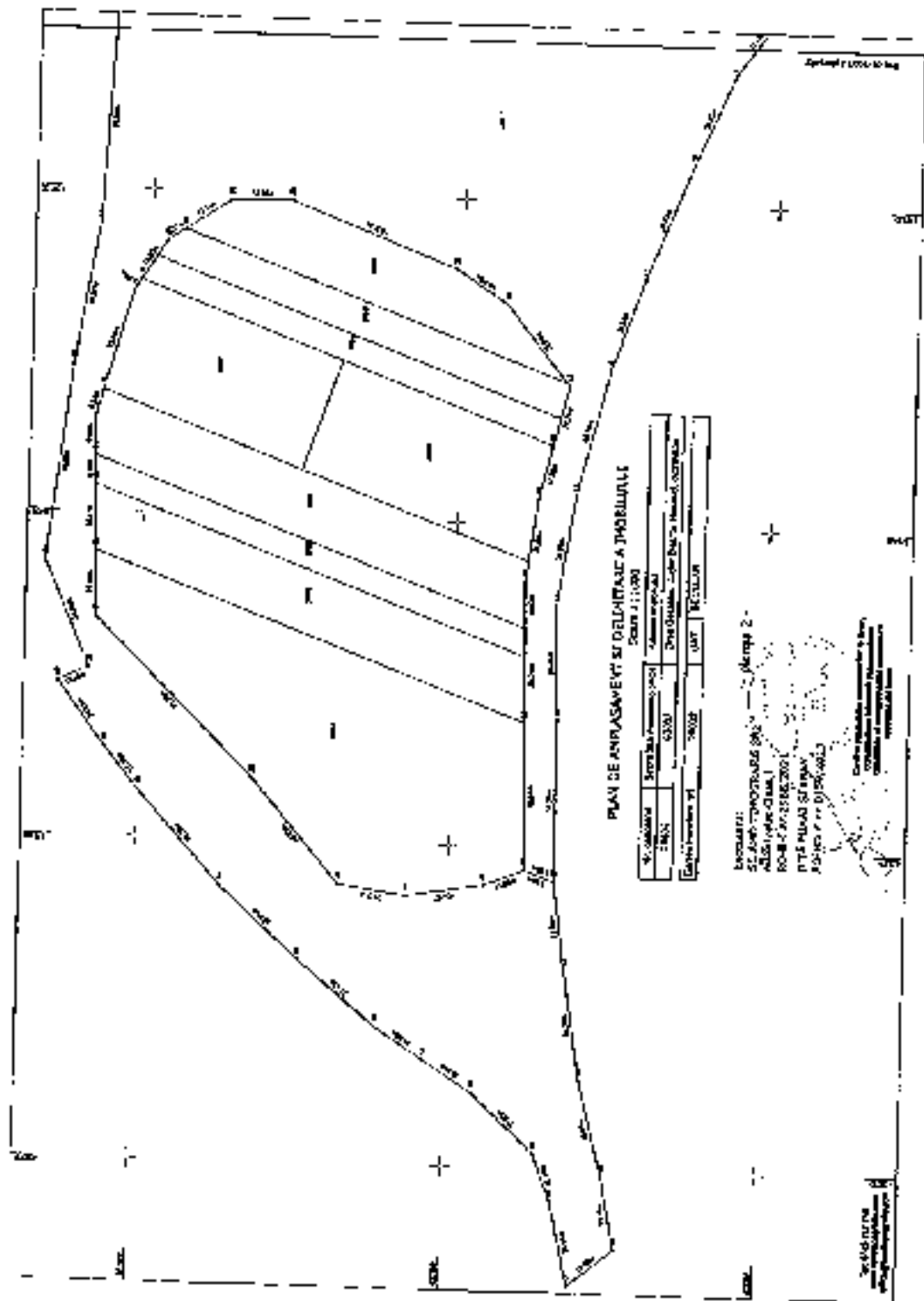
CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

Vita Sebastian Florin PFA

Raport de evaluare



[Signature]



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara	1:1000
Proiectant	SEBASTIAN FLORIN PFA
Titlu	PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara	1:1000
Proiectant	SEBASTIAN FLORIN PFA
Titlu	PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:1000
 Proiectant: SEBASTIAN FLORIN PFA
 Titlu: PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara: 1:1000
 Proiectant: SEBASTIAN FLORIN PFA
 Titlu: PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI



CONFORM CU ORIGINALUL

10/11

VARIANTA DE OCULIRE A ORAȘULUI BECLEAN, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂSAUD - SENS GIRATORIU NORD ȘI SUD													
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE													
Nr. ord.	Județ	U.A.T.	Numele proprietarului deținătorului terenului	Tara	Pondere	Categoriile de folosință	Nr. cad./Tape	CF	Suprafața totală este	Suprafața de construcție	Suprafața rămasă în proprietatea proprietarului	Suprafața construcție amenajată	Intervenții anterioare
									[mp]	[mp]	[mp]	[mp]	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
1	BN	BECLEAN	Jacob Tăian	0	100	Industria	35154	35154	6100	2654	421	-	e
											2525	-	e
2	BN	BECLEAN	SCM Dâmbovitza cu sediul de activitate SC MATCOINSA	-	-	Reproductiv	29637	29637	5087	217	5087	-	n
3	BN	BECLEAN	SCM Dâmbovitza cu sediul de activitate SC MATCOINSA	-	-	Reproductiv	29637	29637	3519	1735	5014	-	e

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI BECLEAN
 Actualizat la valoarea de la: 01.01.2022

Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexa amenajată	Teren extravilan		Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp		
		pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol	Neagrnicol	Livadă, vite	Pădure
le/impScd	le/impScd	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp
130,00	1,15					
130,00	1,15	7,00	1,20	0,50	1,30	1,40
90,00	1,15					

Beclean teren extravilan
03/05/2022 09:16

Beclean (UH) | teren extravilan de vânzare 10.500 €

Vand teren extravilan în Beclean zona de cartier rezidențial

Vand teren extravilan în Beclean zona cartier rezidențial zona Hija cu o suprafață de 50 ani cu posibilitatea de parcelare plus autorizație constructie

teren 5.000 m²

Proprietari: +40 745 797 948

Adresa: 113146 pe strada | 113146022



Garii, Beclean (BN) | teren extravilan de vânzare 57.500 €

Garii

teren beclean, garii coldau bun

Vand teren, ecloziei K&N sau strada (ter. jale) F&H (1,5 hectare) în TABULATALE verde, (intrag. 500 UH pe parcelă) parcela: 930 EUR pe site min. 15 ani) P&E&C&M&U Dimpacces, ideal pentru construire a noului case, SALE FIRME, SERVICIUL GARAJE 5 metri DN 17 la 400 metri. Utilitati ca 50-100 metri) (24. teren Logopedical Zănea în fața proiectare constructie * va rog SUNATI dacă vă interesează!

teren 15.000 m²

Proprietari: +40 720 477 721

Adresa: 17846 pe strada | 17801022



Beclean (BN) | teren extravilan de vânzare 1.000 €

Vand teren în Beclean zona Hălestea

Vand teren, 5500 de metri pătrați din zona 3306 arabil și 1700 livari și fâneață deși toate în regula de 0744444444

teren 5.500 m²

Proprietari: +40 743 826 671

Adresa: 121146 pe strada | 121146022

Beclean (BN) | teren extravilan de vânzare 12.000 €

Teren extravilan

Vand teren extravilan în sat Hănușeni, în zona de afara orașului satului, aproape de școală, în zona de cartier rezidențial bun pentru proiect de dezvoltare, la distanță de 1000 de metri de drumul principal

teren 1.750 m²

Proprietari: +40 759 089 924

Adresa: 113146 pe strada | 113146022

Beclean (UH) | teren extravilan de vânzare 10.000 €

Vand 3 hectare padura folioase neaprobate

Padurea este neaprobata, situata în zona nărușeni 4411, 3 hectare, este contract cu Guvernul, nu are titlu de proprietate, este în teren

teren 30.000 m²

Proprietari: +40 747 643 322

Adresa: 115174 pe strada | 051170021



Raport de evaluare

Vita Sebastian Florin PFA

Nr. Crd.	Denumire	Carte Funciara	Nr. cad.	Suprafata de dezvoltat (mp)	Proprietar	Destinatia	Valoare Euro/mp	Valoare estimata (Euro)	Valoare estimata (Lei)
1	Teren	30154 BECLEAN	30154	2954	Iacob Traian	Fânaș	1,34	€ 3.970	19.604 lei
2	Teren	29632 BECLEAN	29632	217	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	Neproductiv	1,48	€ 320	1.583 lei
3	Teren	29633 BECLEAN	29633	1735	Statul Român cu drept de administrare SC MATCON SA	Neproductiv	1,41	€ 2.450	12.123 lei

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata imobiliara proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatorii pași etape prin care:

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatilor subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, caracteristicile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de intrare, principalele artere din zona, etc.
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incuiziale.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intravaliului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Dispozitiunea- Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "listei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparaibila A	Comparaibila B	Comparaibila C
Suprafata (mp)	2.954	5.500	30.000	5.000
Pret oferta/vanzare (€/mp)	€	0	0	2
TIPUL COMPARABILII (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDIII DE FINANTARE	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Ne negociabile	Negociabile	Ne negociabile	Negociabile
CONDITIE DE PIATA	01.05.2022	similar	similar	similar
LOCALITATE	Beclean	Beclean	Malia	Beclean
	DN 17 - E58	Zona Helestru	Padurn	Lunga Balle Tigă
SUPRAFATA (mp)	2954	5.500	30.000	5.000
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Fânaș	Teren liber	Teren liber	Teren liber
AVENAJARI EXTERIOARE (strazi, locuare, etc)	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan	Plan	Plan	Plan
UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar

Fișta proprietatilor impozabile selectate au fost analizate prin intermediul programului ProScreen-ul cu oferta si datele de contact (lista si nr de telefon)



EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

Nr. Cr.	ELEMENTUL DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	2.954	5.500	30.000	5.000
	Pret oferta/vanzare (€/mp)		1.030	10.000	10.500
	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		0,18	0,33	2,10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
	TIPUL COMPARABILII (Tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
	Margina de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-0,01	-0,07	-0,42
	Pret estimat de tranzactie (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
2	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
3	RESTRICTII LEGATE (reglementara urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
4	CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
5	CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
6	CONDITII DE PIATA	12/05/2022	similar	similar	similar
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
7	LOCALIZARE	Ardeal	Bucuresti	Moldova	Banat
	Localitate	DN17 - E58	Zona 7 Iofestou	Padurea	Langa Bore Figa
		extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Cuantiu ajustare (%)		20%	20%	-20%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,44	0,45	-0,34
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
Caracteristici fizice					
8	SUPRAFATA (mp)	2.954	5.500	30.000	5.000
	Cuantiu ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
9	DESTINATIE (utilizarea terenului)	Tibet	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00



Raport de evaluare

Vila Sebastian Florin PFA

	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
10	AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc)	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
11	TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan	Plan	Plan	Plan
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
12	UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
13	FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
			0,17	0,32	1,34
14	Altele	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,34
	Corectie totala bruta absoluta (Euro)		0,03	0,05	0,34
	Corectie totala procentuala absoluta (%)		16,00%	16,00%	16,00%
	Cuactia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) - rotund		1,34 € / mp		
	Curs valutar din data	5/2/2022			4,9480
	Valoarea de plata:	3.970 €	echivalent a		19.644 lei



1999

Raport de evaluare

VITA Sebastian Florin PFA

Adresa pentru care s-a realizat evaluarea este: _____
 Locul de lucru al beneficiarului este: _____
 Inscris in Registrul de Stat al Impozitelor pe Profit si Venituri din Activitate Economica din Romania la data _____ 2008 si _____ 2009.
 Inscris in Registrul de Stat al Impozitelor pe Profit si Venituri din Activitate Economica din Romania la data _____ 2008 si _____ 2009.

Actualizarea datelor:
 Nu s-a realizat actualizarea datelor pentru perioada de evaluare din cauza _____
 sau din cauza _____

PERIOADA DE EVALUARE (perioada de evaluare)
 Inscrisul este valabil pentru perioada de evaluare _____
 Cota de impozitare: _____

Conditii de evaluare
 Evaluarea este realizata pe baza datelor furnizate de beneficiar.

Conditii de plata (rata)
 Rata de plata este de _____

Conditii pentru evaluare
 Pentru evaluarea prezenta s-a utilizat metoda _____
 Inscrisul este valabil pentru perioada de evaluare _____
 Conditii de evaluare: _____

Conditii pentru evaluare
 Conditii de evaluare: _____
 Conditii de evaluare: _____

Conditii pentru evaluare
 Conditii de evaluare: _____
 Conditii de evaluare: _____

ANEXA NR. 1 (ANEXA NR. 1)
 Decizia de evaluare este valabila pentru perioada de evaluare _____
 Decizia de evaluare este valabila pentru perioada de evaluare _____
 Decizia de evaluare este valabila pentru perioada de evaluare _____

UTIMITATEA
 Pentru perioada de evaluare _____
 Pentru perioada de evaluare _____
 Pentru perioada de evaluare _____

FORMA SI PLATI DE EVALUARE
 Conditii de evaluare: _____
 Conditii de evaluare: _____
 Conditii de evaluare: _____

Alte
 Conditii de evaluare: _____
 Conditii de evaluare: _____



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante dintr-o sursa specifica proprietatilor imobiliare vizate, a fost parcursa urmatoarele etape pentru a se realiza:

1. Planificarea in aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc.
2. Colectarea Aceasta etapa presupune alegerea surselor de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucata.
3. Analiza Procesul de analiza are ca scop identificarea informatiilor, in vederea restituirii intervievului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea Inceputa finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de plata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in lista de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil justificate pentru ca proprietatea se reprezinta un substitut al proprietatii subiect).

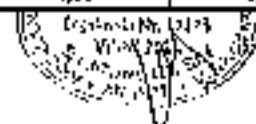
LISTA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TERENURI

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	217	5.500	30.000	5.000
Pret oferta/vanzare (€/mp)	0	0	0	2
TIPUL COMPARABILEI (1=reactie/oferta)	0	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDII DE FINANȚARE	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDII DE VANZARE	Neparticiparea	Neparticiparea	Neparticiparea	Neparticiparea
CONDII DE PIATA	02.05.2022	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Bucuresti	Bucuresti	Bucuresti	Bucuresti
	DN17 - E58	Zona Hortobou	Peduncul	Langa Baile Figa
SUPRAFATA (mp)	217	5.500	30.000	5.000
DESTINATIE (incl. tarava terenului)	Agropecuara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuar, etc)	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan	Plan	Plan	Plan
UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar

Prezinta proprietatile comparabile selectate au fost incluse in prezenta raport, Pe lista de colectare se afla si datele de contact (bank si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	217	5.500	30.000	5.000
	Pret oferta/vanzare (€/mp)		1.000	10.000	10.500
	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		0	0	2
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI					
	TIPUL COMPARABILEI (1=reactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere din plata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cantum ajustare (Euro/mp)	0,01	0,07	0,12	0,12
	Pret estimat de tranzactie (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
2	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
	Cantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
3	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
	Cantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
	Cantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
4	CONDII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Cantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
	Cantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68



Raport de evaluare

Vita Sebastian Florin PFA

5	CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
6	CONDITII DE PLATA	02.05.2022	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
7	LOCALITATE	Beclean	Beclean	Mala	Beclean
	Localitate	DN17 - E58	Zona Mefesteu	Padure	Lunga Baile Figa
		extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Quantum ajustare (%)		20%	20%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,03	0,05	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,68
Caracteristici fizice					
8	SCMPRATA (mp)	217	5.000	50.000	1.000
	Quantum ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,02	0,03	0,17
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,19	0,35	1,85
9	DESTINATIE (utilizarea terenului)	Neproductiv	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Quantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,04	-0,07	-0,37
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
10	AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc)	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
11	TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan	Plan	Plan	Plan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
12	UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
13	FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulate	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
			0,15	0,28	1,48
14	Altele	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,28	1,48
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0,08	0,16	0,54
Corectie totala procentuala absoluta (%)			46,72%	46,72%	25,60%
Corectie bruta pe m ² mica & a efectuat la comparabil:			A		
VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) - rotund			1,48 E / mp		
Curs valutar din data		9/7/2022			4,9480
Valoarea de plata:		920 €	echivalent a		1.593 lei



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele etape principale:

2. Planificarea: In aceasta etapa au fost evidentiile caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, accesul, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc.

2. Colectarea: Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea inregistrate.

3. Analiza: Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor. In vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea: Presupunand finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are in baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare oferta spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
Suprafata (mp)	1.735	5.500	30.000	5.000
Pret oferta/vanzare (€/mp)	0	0	0	2
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	0 oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	44693	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Bucuresti	Bucuresti	Molin	Bucuresti
	DN17-ES8	Zona Heleşteu	Pedure	Larga Belle Flige
SUPRAFATA (mp)	1735	5.500	30.000	5.000
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Neproduciv	Teren liber	Teren liber	Teren liber
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc)	asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan	Plan	Plan	Plan
UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost anexate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Cile de comparatie

Nr. Cr.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	1.735	5.500	30.000	5.000
	Pret oferta/vanzare (€/mp)		1.000	10.000	20.500
	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		0,18	0,33	2,70
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
	Margia de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,04	-0,07	-0,12
	Pret estimat de tranzactie (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
2	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
3	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
4	CONDITII DE FINANTARE	Numera	Numera	Numera	Numera
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68

Raport de evaluare

Vita Sebastian Florin PFA

5	CONDITII DE VANZARE	Nepanințoare	Nepanințoare	Nepanințoare	Nepanințoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
6	CONDITII DE PLATA	mai 22	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,68
FLAIFINTE SPECIFICE PROPRIETATII					
7	LOCALIZARE	Beclean	Berlean	Malin	Beclean
	Locade	DH17-ES8	Zona Hebestau	Padure	Langa Baile Figa
		extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Quantum ajustare (%)		20%	20%	0%
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,03	0,05	0,00	
Pret ajustat (Euro/mp)		0,17	0,32	1,68	
Caracteristici fizice					
8	SUPRASATA (mp)	1.235	5.900	90.000	5.000
	Quantum ajustare (%)		3,02%	3,02%	3,02%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,01	0,02	0,02
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,18	0,54	1,76
9	DESTINATIE (utilizarea terenului)	Neproductiv	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Quantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,04	-0,07	-0,35
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
10	AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, vane, etc)	asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
11	TOPOGRAFIE/RELES	Plan	Plan	Plan	Plan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
12	UTILITATI DISPONIBILE	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
13	FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regința	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
14	Abete	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,15	0,27	1,41
Corectia totala bruta absoluta (Euro)			0,07	0,14	0,44
Corectia totala procentuala absoluta (%)			40,96%	40,96%	20,80%
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabilitate			A		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			1,41 € / mp		
Cea mai valoare din data		5/3/2022	4,9480		
Valoare de plata :		2.450 €	echivalent a		22.125 lei



