

va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (1) 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

- Toate suprafețele au fost comunicate în scris de către reprezentanții Primăriei Beclean
- Categoria de folosință a fost preluată din Certificatul de urbanism primit de la Primăria Beclean
- O parte din specificațiile categoriei de folosință nu corespund cu specificațiile standard utilizate pe hărțile cadastrale, dar au fost asimilate cu acestea
- Suprafața reprezentând Rezerva Comisiei Locale, presupune proprietăți care aparțin persoanelor fizice/juridice dar, încă nu au fost puse în posesie. De asemenea, comisia locală de aplicare a Legii 18/1991, avea obligația de a pune la dispoziție planurile parcelare pentru aceste suprafețe, planuri care trebuiau în mod obligatoriu să cuprindă proprietarii, suprafețele aferente fiecăruia, suprafața afectată de drum, după caz, cu atât mai mult cu cât aceste parcele sunt folosite de către proprietari și în prezent, fără a se suprapune pe drumul fizic existent.
- Ținând cont de cele de mai sus, precum și de prevederile Legii 255/2010, raportul de evaluare va fi făcut cu abatere de la Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Astfel, valoarea raportată va fi cea prezentată în expertizele întocmite și actualizate de Camera Notarilor Publici Bistrița-Năsăud, valabile pentru anul 2025, localitatea Beclean.
- Valoarea prezentată în acest raport este o valoare specială și este diferită de valoarea de piață a imobilelor.

Hipoteze speciale:

- Conform solicitării beneficiarului, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010, prin raportarea la expertizele întocmite și actualizate de către Camera Notarilor Publici Bistrița-Năsăud, care prevede pentru Orasul Beclean următoarele:
 - o Valoarea de expropriere pentru terenurile extravilane este de:
 - 7 lei/mp pentru suprafețe până la 1.500 mp
 - Pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp:
 - 3 lei/mp pentru agricol – productiv

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea totală de expropriere a imobilelor evaluate în acest raport, la data de referință 15.05.2025, este:

Nr. crt.	Numele proprietarului/ deținătorului terenului	Categorie de folosință	Nr. cad./ Topo	CF	Suprafață totală acte	Suprafață de expropriat	Suprafață construcție amprentă la sol	Intravilan / extravilan	Valoare conform Grila Notari Publici 2025	
					[mp]	[mp]	[mp]		(lei)	(euro)
0	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	JUDEȚUL BISTRITA NESAUD	CC	29285	29285	2218	226	246	INTRAVILAN	-	-
2	ORASUL BECLEAN	DR	31204	31204	785	785	0	EXTRAVILAN	-	-
3	ORASUL BECLEAN	DR	28592	28592	5353	92	0	INTRAVILAN	-	-
4	ORASUL BECLEAN	DR	28644	28644	12774	267	0	EXTRAVILAN	-	-
5	ORASUL BECLEAN	DR	28411	28411	3362	611	0	INTRAVILAN	-	-
		DR			4954			EXTRAVILAN	-	-
		DR			1499			INTRAVILAN	-	-
6	JUDEȚUL BISTRITA NESAUD	DR	31089	31089	8970	2554	0	INTRAVILAN	-	-
					36188			EXTRAVILAN	-	-
					27232			INTRAVILAN	-	-
7	ORASUL BECLEAN	CC	28477	28477	77	77	0	INTRAVILAN	-	-
8	ORASUL BECLEAN	DR	31203	31203	1349	1319		EXTRAVILAN	-	-
9	ORASUL BECLEAN	A	29375	29375	15000	3078	0	INTRAVILAN	-	-
									-	-
10	NEDELEA CALIN CRISTIAN	F	27949	27949	2054	465	0	EXTRAVILAN	3.255	638
11	ORASUL BECLEAN	DR	31202	31202	9841	9841	0	EXTRAVILAN	-	-

12	PURJA MELENTE, PURJA ILEANA	A	29777	29777	1221	291	0	EXTRAVILAN	2.037	399
13	ORBAN MIHAI, ORBAN SANDA- CRINA	A	28292	28292	19300	1067	0	EXTRAVILAN	7.469	1.461
14	STATUL ROMAN, CU DREPT DE ADMINISTRARE MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONCESIONAT COMPANIA NATIONALA DE CAL- TERARE CFR SA	CF	30982	30982	95204	360	0	PARTIAL INTRAVILAN	-	-
15	STATUL ROMAN, CU DREPT DE ADMINISTRARE MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONCESIONAT COMPANIA NATIONALA DE CAL- TERARE CFR SA	DR	30308	30308	90073	396	0	PARTIAL INTRAVILAN	-	-
16	ORASUL BECLEAN	DR	31209	31209	5	5	0	EXTRAVILAN	-	-
17	ORASUL BECLEAN	DR	31206	31206	625	625	0	EXTRAVILAN	-	-
18	NIDELEA LEONTINA	A	28506	28506	4700	2149	0	EXTRAVILAN	12.447	2.439
19	NU ARE DESCHISA CARTE FUNCARA	A	28507		5200	1147	0	EXTRAVILAN	-	-
20	NU ARE DESCHISA CARTE FUNCARA	A	28508		2600	74	0	EXTRAVILAN	-	-
21	ORBAN GABRIEL, ORBAN VICTORIA EMILIA	A	28532	28532	2600	678	0	EXTRAVILAN	4.746	930

22	ORBAN GABRIEL, ORBAN VICTORIA EMILIA	A	28531	28531	2600	386	0	EXTRAVILAN	2 702	529
23	VLASIN PETRU, VLASIN OTILIA	A	28529	28529	7028	3478	0	EXTRAVILAN	16 434	3 220
24	MURESAN ILEANA	A	28528	28528	1300	218	0	EXTRAVILAN	1 526	299
25	ORASUL BECLEAN	DR	31207	31207	107	107	0	EXTRAVILAN		
26	MURESAN ILEANA	A	28527	28527	1300	67	0	EXTRAVILAN	469	92
27	VLASIN PETRU, VLASIN OTILIA	A	29653	29653	8571	3149	0	EXTRAVILAN	15 447	3 027
28	STATUL ROMAN	NP	29635	29635	1285	215	0	EXTRAVILAN	-	-
29	ORASUL BECLEAN	DR	31208	31208	55	55	0	EXTRAVILAN	-	-
30	ORASUL BECLEAN	DR	28416	28416	3781	91	0	INTRAVILAN	-	-
31	ORASUL BECLEAN	CC	28476	28476	4	4	0	INTRAVILAN	-	-
32	ORASUL BECLEAN	DR	31205	31205	122	122	0	EXTRAVILAN	-	-
33	ORASUL BECLEAN	DR	31210	31210	152	152	0	EXTRAVILAN	-	-

34	ORASUL BECLEAN	IDR	29631	29631	23776	1126	0	EXTRAVILAN	-	-
						35308			66.532	13.037

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de expropriere a bunurilor imobile evaluate.
Valoarea este o predicție.

Valoarea nu conține TVA.

Estimarea valorii de expropriere a fost efectuată utilizând valori prevazute în grilele notarilor publici.

Cu stima,

Citadelle Expert S.R.L.

Cezar Petrescu



Cuprins

1. Scrisoare de inaintare	2
2. Certificarea evaluatorului.....	13
3. Premisele evaluării.....	14
4. Prezentarea datelor.....	22
5. Analiza datelor și concluziilor	28
6. Anexe	31

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Petrescu Cezar

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializarile EPI, EBM, EI



3. Premisele evaluării

Obiectul evaluării	Terenuri supuse exproprierii pentru utilitate publică, în vederea construirii pasajului rutier peste calca ferată la intersecția cu centura ocolitoare din Orasul Beclean, jud. Bistrita Nasaud, cu proprietari conform listei.
Adresa proprietății	Orasul Beclean
Scopul evaluării	Estimarea valorii exproprierii a imobilelor în cauză în vederea exproprierii pentru cauza de utilitate publică în conformitate cu prevederile Legii 255/2010
Clientul raportului	U.A.T. BECLEAN
Destinatarul raportului	U.A.T. BECLEAN
Proprietari	CONFORM LISTA EXPROPRIERE
Dreptul de proprietate evaluat	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către proprietari, în baza următoarelor documente: ✓ Lista exproprierii În conformitate cu documentația prezentată, asupra proprietăților nu există sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.
Tipul valorii	Valoarea estimată reprezintă valoarea de exproprierie și a fost

estimate	calculata in conformitate cu prevederile Legii 255/2010 si a normelor de aplicare a acesteia. Astfel, valoarea a fost obtinuta tinand cont de grilele notarilor publici care prevad pentru Orasul Beclean, categoria de folosinta extravilan, urmatoarele valori: - o Valoarea de expropriere pentru terenurile extravilane este de: ▪ 7 lei/mp pentru suprafete pana la 1.500 mp ▪ Pentru partea de suprafata de peste 1.500 mp: • 3 lei/mp pentru agricol – productiv Nu a fost solicitata, in paralel si valoarea de piată a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Data evaluării	Data evaluării este 15.05.2025.
Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 15.05.2025 de către evaluator autorizat Petrescu Cezar, legitimație nr. 15189.
Data redactării raportului	Data redactării raportului de evaluare este 16.05.2025.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data exproprierii în conformitate cu prevederile Legii 255/2010.
Conformitatea evaluării cu SEV	În cazul de față, evaluarea a fost executată cu deviere de la SEV, tinând cont că a fost solicitată valoarea de expropriere și nu valoarea de piață. În acest caz, valoarea a fost calculată tinând cont

de prevederile exprse ale Legii 255/2010 si a normelor de aplicare a acestora.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- ✓ Lista expropriere

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă
- ✓ Legea nr. 255/2010
- ✓ Grila notarilor publici pentru jud. Bistrita Nasaud actualizata la anul in curs

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului,

corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

**Ipoteze generale
și condiții
limitative**

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au 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, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

- *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, prevede următoarele:*
 - o Art 7.
 - (1) 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.

- (2) Coridorul de expropriere trebuie suprapus peste planurile parcelare afectate de expropriere, întocmite 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 funciar sunt obligate să întreprindă demersurile legale pentru întocmirea acestora cu celeritate. În zonele foste necooperativizate suprapunerea se face peste planurile cadastrale și de carte funciară.
- (3) Pentru lucrările prevăzute la art. 1 alin. (3) coridorul de expropriere se va suprapune cu planurile cadastrale existente în baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.
- (4) 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 funciară pe numele expropriatorului.
- (5) În cazul în care există documentație cadastrală și se expropriează doar o parte dintr-un imobil care este înscris în cartea funciară, pe baza măsurărilor 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 funciară pe numele expropriatorului.

- (6) 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 STEREOGRAPHIC 1970, păstrând toate elementele definitorii ale planului de amplasament și delimitare.
- (7) 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.
- (8) Documentațiile cadastrale pentru imobilele expropriate se recepționează în termen de 10 zile lucrătoare de la depunere de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin unitățile sale teritoriale.

o Art.8.

- (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

- *Toate suprafețele și categoriile de folosință ale terenurilor au fost comunicate în scris de către reprezentanții Primăriei Beclean*
- *Ținând cont de cele de mai sus, precum și de prevederile Legii 255/2010, raportul de evaluare va fi făcut cu obțineri de la Standardele de Evaluare ANELVAR 2022. Astfel, va fi prezentată valoarea medie de piață a terenului în zona respectivă cu titlu informativ, dar valoarea raportată va fi cea prezentată în expertizele întocmite și actualizate de Camera Notarilor Publici Bistrița-Năsăud, valabile pentru anul 2025, localitatea Beclean.*
- *Valoarea prezentată în acest raport este o valoare specială și este diferită de valoarea de piață a imobilelor.*

**Restricții de
utilizare, difuzare
sau publicare**

- ✓ 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 prealabil;
- ✓ 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Fairvalue Consulting și 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.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect: Proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în zona periferică a orașului Beclean. Aceste parcele, care urmează a fi expropriate, se suprapun peste proprietăți private, astfel încât urmează a fi supuse procedurilor exproprierii, așa cum sunt prevăzute de către Legea 255/2010.

Descrierea juridică

Identificarea eventualelor bunuri

mobile evaluate

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 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 Lochinței, la confluența râurilor Someșul Mare cu Șieul, fiind străbătut de drumul European E 576 (DN 17) segmentul Dej-Bistrița-Vatra Dornei, aflându-se la o distanță 27 km față de municipiul Dej și la 36 km față de municipiul Bistrița, reședința județului Bistrița-Năsăud.

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

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

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 Valoa Viilor și Beclenul.

Limitrofe orașului Beclean se află: la est comuna Șintereag și Șieu-Odorhei, la sud comuna

Nușeni, la vest comuna Uriu iar la nord comuna Căianu Mic și Chiuza.

Teritoriul oraşului este traversat de un număr însemnat de drumuri de interes naţional, judeţean şi local astfel:

- Drumul European E 576, respectiv DN 17 (Cluj-Napoca – Dej – Beclean – Bistriţa – Valra Dornei – Suceava);
 - Drumul Naţional 17 D: Beclean – Salva – Vişeu de Sus – Sighetul Marmăţiei;
 - Drumul Judeţean din DN 17: Şintereag – Lechinţa – Sănmihaiul de Câmpie;
 - Drumul Judeţean 172 A: Beclean – Nuşeni – Chiochiş – Ţaga – Gherla;
 - Drumul Judeţean 172 F: Beclean – Măluţ – Brăniştea – Dej.
- peste 45 străzi asfaltate în proporţie de 85 %.

Oraşul Beclean, inclusiv satele aparţinătoare înregistra la 01.07.2017 o populaţie totală de circa 12.360 de persoane din care 6004 de sex masculin şi 6356 sex feminin. Vârsta medie estimată a populaţiei era de 38,3 ani. După naţionalitate 83,9 % sunt români, 15,6 % maghiari şi 0,5 % alte naţionalităţi.

În funcţie de religia declarată, 71,3 % sunt ortodocşi; 13,9 % reformaţi; 6,8 % penticostali, 0,3 % greco-catolici; 1,3 % bapţişti; 1,6 % romano-catolici, 1,4 % adventişti; 0,8 % alte confesiuni.

Oraşul Beclean şi satele aparţinătoare însumează peste 3275 gospodării ale populaţiei, cu o suprafaţă totală de 5957 ha, din care 3659 ha suprafaţă agricolă (1792 ha arabil, 784 ha păşune, 1037 ha fâneţe, 44 ha livezi şi 2 ha vii.

Localitatea Beclean a fost declarată oraş la data de 17.02.1968

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului	Amplasamentul suprafeţei de teren rezulta din suprapunerea numărului cadastral pe siteul ANCP.
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	Nu este cazul
Date privind Impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.
Analiza pieţei	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra în

imobiliare,
Studiu de
vandabilitate

contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente:
- numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale
- cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru
- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

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

proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Factori importanti in analiza cererii pentru piata terenurilor imobiliare:

- populatia din aria comerciala
- nivelul venitului (pe gospodarie si individ)
- procentajul din venitul gospodariei acordat achizitionarii de bunuri si procentajul de venit disponibil (puterea de cumparare efectiva) cheltuit pentru diverse categorii de achizitii comerciale
- rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala
- volumul necesar de vanzari pentru ca facilitatile comerciale sa opereze in mod profitabil
- rata de neocupare comerciala in zona
- procentajul de achizitii comerciale atras din afara ariei comerciale
- planul urbanistic, directiile de dezvoltare ale orasului
- accesibilitatea si costul transportului
- factorii care afecteaza atractivitatea

Analiza ofertei

Oferta se refera la productia si la disponibilitatea produsului imobiliar.

Cu toate ca, constructia de imobile similare este in stagnare disponibilitatea acestui tip de imobil este in crestere datorita proprietarilor care nu mai pot achita ratele la creditele ipotecare.

Factorii studiati in vederea analizei ofertei

- Cantitatea si calitatea proprietatilor competitive de pe piata
- Volumul noilor constructii si al proiectelor

- Pretul și disponibilitatea terenului liber
- Costuri de construcție și dezvoltare
- Proprietăți oferite aflate pe piață
- Ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași
- Cauzele și numărul locurilor neocupate
- Converșia spre utilizări alternative
- Condițiile și circumstanțele economice speciale
- Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție
- Impactul reglementărilor locale

Trendul actual general în ceea ce privește prețul de vânzare al imobilelor tip terenuri intravilane, remarcabil în piața imobiliară, este unul în continuare de scădere ușoară cu accente importante de stabilizare.

Echilibrul pieței

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus se poate considera că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii în scădere, ceea ce determină un dezechilibru, cu o piață ce a devenit a cumpărătorilor.

Analiza economică a zonei

Deși ocupă un rol important în economia zonei, turismul este într-o fază precară ca și randament, forța de muncă și servicii oferite. Sectorul terțiar a cunoscut, de asemenea, o evoluție pozitivă în ultimii ani. În prezent, prestațiile de servicii se realizează, în cea mai mare măsură, în sectorul privat.

Concluzii asupra cererii și ofertei:

Piața imobiliară din zonă, în special cea analizată a ajuns la o stabilizare, deși este piața cumpărătorilor. În zonă analizată, prețurile de ofertă tind către pragul de sus, reprezentând încăpățanarea vânzătorilor de a recunoaște valoarea reală de piață al terenurilor și nostalgia acestora după anii 2007 – 2008. Ca dovadă, aceste terenuri nu se tranzacționează de ani de zile, ele fiind publicate și republicate constant fără a se alinia prețurile la trendul pieței. O vină în acest caz o au și agențiile imobiliare, care, în vederea