



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR.300 din 28 noiembrie 2013

Privind aprobarea vânzării imobilului teren proprietate privată a Municipiului Zalău situat pe str.Pomilor nr.19, identificat cu nr.cad.63189 din CF nr.63189 Zalău în suprafața de 378 mp în favoarea solicitanților Opriș Ioan și Opriș Maria

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Cererea nr.18.318 din 10.09.2013 formulată de numiții Opriș Ioan și Opriș Maria și văzând Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilului proprietate privată a Municipiului Zalău întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ielciu Augustin întocmit pentru terenul solicitat,

-Văzând Referatul Direcției patrimoniu nr.59.520/26.11.2013, Documentația cadastrală de identificare „Extrasul CF 63189 Zalău și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău,

Potrivit competențelor conferite de art.36 alin.2 lit.c, și alin .5 lit.b ,de cele ale art.123 alin.1 și 3 precum și cele ale art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările ulterioare ;

Văzând dispozițiile art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală,repUBLICATA cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă vânzarea în favoarea numiților **Opriș Ioan și Opriș Maria** ,titulari ai cererii nr.18.318/10.09.2013 ,a **imobilului teren intravilan,proprietate privată a Municipiului Zalău în suprafață de 378 mp.**, identificat cu cu nr.cad.63189 din CF nr.63189 Zalău ,situat pe str.Pomilor nr.19.

Imobilul este identificat potrivit documentației cadastrale **Anexa nr.1** la prezenta hotărâre.

Art.2.Pretul vânzării este de **49.728 lei** ,inclusiv TVA, reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR Ielciu Augustin (**Anexa nr.2**) ce cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea .

Art.3.Prețul vânzării se va achita de către cumpărător ,integral , în termen de maxim 90 zile de la data comunicării prezentei hotărâri sau eşalonat,în rate lunare egale pe durată maximă de 5 ani de la data încheierii contractului în formă autentică.

În cazul vânzării cu plată eşalonată a pretului de vânzare asupra imobilelor prevăute la art.1 ce fac obiectul transferului dreptului de proprietate se va înscrie în cartea funciară interdicția de înstrăinare și de grevare ,și declarația de rezoluțiune până la plata integrală a prețului imobilelor în favoarea vânzătorului.

Art.4.Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 de zile de la data plății pretului în situația plății integrale .În cazul efectuării plății în rate esalonate contractul se va perfecta în termen de maxim 60 de zile de la adoptarea hotărârii . Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului .

Art.5.Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare cumpărare în formă autentică ,în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.6 .Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Directia patrimoniu si DAPL.

Art.7.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Directia Administrație publică locală,Directia patrimoniu
- Directia economica,
- solicitant

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Rusu Daniel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Stelian Potroviță', is written below the printed name of the Secretary.

score = 500

632430

632375

077550

053510

632430

632375

077550

053510

NR PARCELA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	VALOAREA DE IMPOZITARE (lei)	MENTIUNI
1	A	378		- teren intravilan;
—	—	—		- terenul este imprejmuit la nord, sud, si vest
TOTAL		378		

COD. CONSTR.	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL (mp)	VALOAREA DE IMPOZITARE (lei)	MENTIUNI
—	—	—	
—	—	—	
TOTAL			

sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970		
PUNCT	E (m)	N (m)
1	353483.761	632425.094
2	353491.338	632421.176
3	353472.039	632381.866
4	353463.879	632384.352

suprafata din masuratori: $S=378\text{mp}$

data:

DRĂGHIU
C. P. 154
MARINELA
tehnician cadastru -



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

Nr.cerere	28194
Ziua	11
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Pomilor, nr. 19

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63189	Din acte: -; Masurata: 378	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
28194 / 11.10.2013			
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 98, din 20.05.2013, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU, adresa nr. 6061/06.08.2013, emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentație cadastrală			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
1	MUNICIPIUL ZALĂU	-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
14/10/2013

Asistent-registrador,
ELVIRA GREC

Referent,

Data eliberării,
14/10/2013

(semnătură)



MUREȘAN TEODORA

(para și semnătura)

Dosarul nr. 28194/11-10-2013

INCHEIERE Nr. 28194

REGISTRATOR Tarcea Claudia -Adriana

ASISTENT REGISTRATOR Grec Elvira

Asupra cererii introduse de VAIDA PAVEL FLORIN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. Hotărârea nr. 98/20-05-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU, adresa nr. 6061/06.08.2013, emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentație cadastrală;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 63189, inscris in cartea funciara 63189 UAT Zalău;
- Imobilul in suprafata de 378 mp. a fost identificat pe nr. top. 291/a/1 din CF.2003 Zalău care in urma receptiei documentatiei cadastrale a primit ca identificator unic nr. Cad. 63189, sub B.1 din cartea funciara 63189 UAT Zalău;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ZALAU**, sub B.2 din cartea funciara 63189 UAT Zalău;

Prezenta se va comunica partilor:

Primăria Zalău, prin Vaida Pavel Florin, persoană autorizată.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
14-10-2013

Data eliberării,
17/10/2013

Registrator,
Tarcea Claudia -Adriana

(semnătura)

Asistent-registrator,
Grec Elvira

(semnătura)

Referent,

MUREȘAN TEODORA

(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

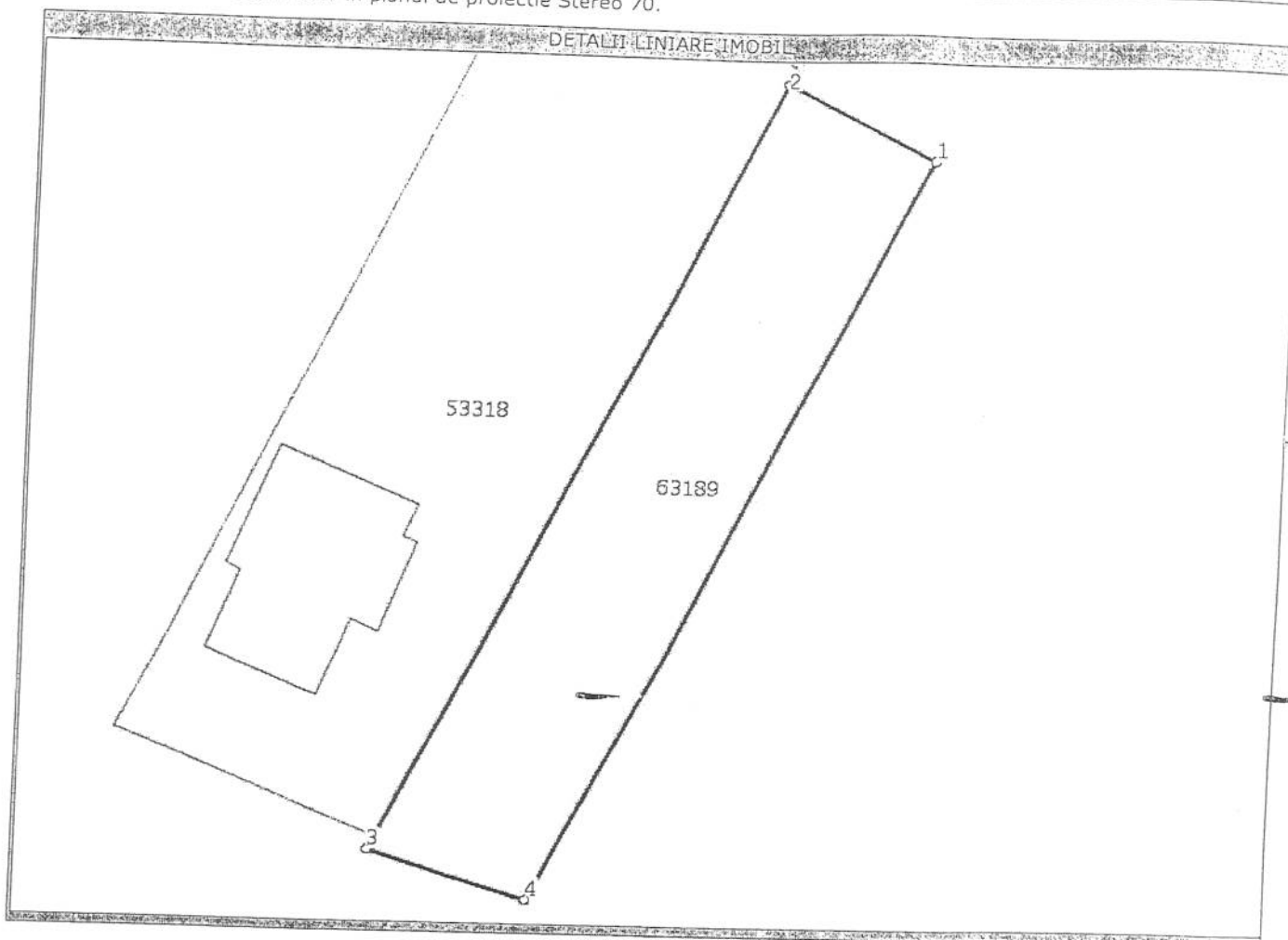
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Pomilor, nr. 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
63189	378	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:378	-	1	-	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT LA NORD, SUD SI VEST

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	8,5
2	3	45,3
3	4	8,5
4	1	43,8

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP „TEREN INTRAVILAN” PENTRU ATRIBUIRE DIRECTA

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 704/13.11.2013	ÎNREGISTRARE LA PRIMĂRIA MUN. ZALAU	Nr. _____
---------------------------	--------------------	-------------------------------------	-----------

1.	EVALUATOR	S.C. EVALCONS SRL ZALAU
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 0063- MEMBRU ASOCIAT ANEVAR
	Asig. prof. nivel de acop./nr./an	150.000 EURO
	Reprezentant –funcția	Ielciu Augustin
	Expert evaluator	Ielciu Augustin
	Parafa ANEVAR	13240
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Zalău ▪ Strada/Bdul. Aleea Dealului, nr.5 ▪ Telefon: 0260-614022 Fax: 0260-614022 E-mail: aielciu@yahoo.com

2.	CLIENT	Persoană juridică: Primăria Municipiului Zalău
	Adresa	▪ Mun. Zalău, P-ta Iuliu Maniu, nr. 3, Jud. Salaj
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN C.F. 63189, nr. cad. 63189 - suprafață. 378 mp - deschidere. 8.5 m - adâncime: 45,3 ml - regim juridic: terenul este proprietatea Municipiului Zalău; - regim economic: terenul se află în zona de construcții rezidențiale; - regim tehnic: zona dispune de rețele electrice, apă, gaz
	Proprietar	Municipiul Zalău
	Adresa proprietății	Localitatea Zalău, Str. Pomilor, nr. 19, Jud. Salaj
	Condiții limitative deosebite	Nu este cazul

ANEXA 2 la HCL 300/28.11.2013

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Daniel



4.	DECLARAREA VALORII	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII (VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.) 39.700 RON echivalent 8.900 EURO
----	--------------------	--

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Stelian

POTROVITA STELIAN

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Determinarea valorii de piață în vederea vânzării /concesionării
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	13.11.2013 de evaluator Ielciu Augustin
	DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	13.11.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4619 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I: -Teren intravilan in localitatea Zalau ▪ Proprietar si dobândire, conform CF partea a IIa: ▪ Temei contractual: CF 63189: Prin act administrativ Hotararea nr. 98 din 20.05.2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU, adresa nr. 6061 din 06.08.2013, prop. Municipiul Zalau, in cota de 1/1 ▪ Sarcini, conform CF partea a III - a: Nu are - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciara nr. 63189, localitatea Zalau, Jud. Salaj - Număr top.: 63189 - In Anexa nr. 1 este prezentata copia xerox a Extrasului de Carte Funciara
	MENȚIUNI 1: Situația privind CF	▪ Nu sunt
	MENȚIUNI 2: Abateri/neconcordanțe de la înscrisurile din CF	▪ Nu au fost constatate abateri
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: - TEREN CF 63189 nr. cad. 63189: S = 378 mp În ANEXA 3/D este prezentata: copii ale planurilor de amplasament si delimitare
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPR.	Teren liber
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	URBAN: Zona centrala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto si pietonal ▪ Strada Pomilor ▪ Calitatea rețelelor de transport: drum asfaltat
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona de constructii rezidentiale si terenuri libere În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la distanta, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: la distanta, de tip ABC
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Altele: -
	GRADUL DE POLUARE (ORIENTATIV)	▪ Zona nepoluata
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta periferică, amplasare favorabila pentru constructii de locuinte. Dotari si retele edilitare satisfacatoare. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare: intravilan ▪ Suprafața S = 378 mp ▪ Deschiderea la stradă: 8.0 m ▪ Tip drum acces: asfaltat ▪ Regim juridic pentru drum: public
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni: 8,5 x 45,3 ▪ Forma: neregulata (poligonala) ▪ Stare teren: este un teren dificil de fundare, cu alunecari ▪ Alte observatii:
	RESTRICTII	▪ Privind construirea: Nu se poate construi pe o suprafata atit de mica si cu o deschidere la strada de 8 m

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de terenuri libere construibile si constructii rezidențiale; Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ; Din punct de vedere economic: localitate cu somaj mediu ;
OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 25 €/mp ▪ Maxim: 50 €/mp
PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 25 €/mp ▪ Maxim: 40 €/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Cererea egala cu oferta

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS Cadru general ▪ IVS 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi, ▪ IVS 210 Imobilizări necorporale, ▪ IVS 220 Imobilizări corporale mobile, ▪ IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, ▪ IVS 233 Investiția imobiliară în curs de execuție, ▪ IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.
ALTE REGLEMENTĂRI	NU este cazul

13.1.a. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE (VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.)	39.700 RON echivalent 8.900 EURO
---	---

13.1.b. Abordarea (evaluarea) prin alta metoda. NU A FOST APLICATA.

Mentionez ca prin exceptie de la prevederile standardelor ANEVAR, nu a fost posibila aplicarea metodei reziduale avind in vedere informatiile incomplete existente pe piata imobiliara a acestor terenuri cu destinatia de constructie ferme agrozootehnice. In lipsa lor am obtine valori care nu ar fi obiective.

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE, CMBU, ALTELE PRECIZĂRI

14.1 DEFINIȚII

- 📖 **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere
- 📖 **Valoarea justă**, prin definiția dată de standardele internaționale de evaluare, este - suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.
- 📖 - **Valoarea de garantare a creditului ipotecar.** Valoarea proprietății, determinată printr-o estimare prudentă a vandabilității viitoare a proprietății, pe baza aspectelor mentenabile pe termen lung ale proprietății, condițiilor normale și locale ale pieței, utilizării curente și utilizărilor alternative adecvate ale proprietății. În estimarea valorii de garantare a creditului ipotecar nu se iau în considerare elemente speculative. Valoarea de garantare a creditului ipotecar fundamentată într-o manieră clară și transparentă. (Această definiție este preluată din Directiva 2006/48/EC a Parlamentului European);

📖 **Cea mai buna utilizare** – Vezi cap. 21

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că imobilul este liber de sarcini, dreptul de proprietate deplin și transmisibil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, înafara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem informații despre inspecții sau rapoarte care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase, care ar putea avea influența asupra valorii prezente sau viitoare;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în conformitate cu datele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai datele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în CF și celelalte documente;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.
- Orice schiță, desen, relevu, realizate de evaluator și cuprinse în prezentul raport, prezintă situația aproximativă și are menirea de a ajuta pe utilizatorul raportului de evaluare să înțeleagă situația reală a proprietății. Planurile schițate, releveele și proiectele realizate de specialiști, au întotdeauna prioritate.

- 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 legătură cu proprietatea evaluată, cu excepția situației în care este citat de un organ judiciar abilitat;
- Prezentul raport este confidențial. Raportul în tot, ori parțial (în special concluzii referitor la valori, evaluatorul, metode de evaluare, etc.) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care distribuirea a fost prevăzută în raport.
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 101 Sfera misiunii de evaluare.
- Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor sunt prezentate în Anexa la raport.

14.4. ALTE PRECIZĂRI.

TVA. Valoarea nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA). Faptul că partile implicate în tranzacție în calitate de vânzător sau cumpărător au sau nu anumite obligații fiscale, colectează și deduc sau nu TVA, nu are nici o influență asupra sumei care se plătește pentru un bun.

Proprietățile ocupate de proprietar: În mod normal, proprietatea ocupată de proprietar, evaluată în scopul garantării împrumutului, trebuie evaluată ca și când ar fi liberă (neocupată), adică cumpărătorul are control legal și posesie deplină asupra acesteia. Aceasta înseamnă că, deși proprietarul ocupant este participant pe piață, în evaluare, nu se va ține cont de nici un avantaj care rezultă din faptul că proprietatea este ocupată de către proprietarul ei.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator al prezentei lucrări, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul, relație ce ar putea avea influență asupra valorii exprimate și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar sumele ce ne revin pentru efectuarea evaluării, nu au nici o legătură cu satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de realizator al prezentei lucrări, îmi asum responsabilitatea pentru datele utilizate și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt veridice. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în prezenta proprietății;
2. Analizele, opiniile și concluziile utilizate în raport, sunt limitate doar de ipotezele și condițiile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele, considerate pertinente, profesionale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am legături speciale cu clientul sau instituția creditoare, excepție făcând rolul de evaluator.

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare realizării evaluării imobiliare în mod competent, am îndeplinit cerința de pregătire profesională continuă a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și am încheiat asigurare de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurări S.A.
7. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. TIPUL VALORII ESTIMATE

Întrucât metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea proprietății, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, acela de vânzare la licitație publică, s-a procedat la estimarea unei „valori de piață” definită conform prevederilor Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 1 și recomandărilor ANEVAR, astfel cum este definită supra, la cap.14.1.

18. RISCUL DE GARANTIE

Nu este cazul. Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatea evaluată, nu există alte riscuri.

19. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, ÎN OPINIA MEA, VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	39.700 RON echivalent 8.900 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	
EXPERT EVALUATOR IELCIU AUGUSTIN	
SOCIETATEA COMERCIALĂ S.C.EVALCONS S.R.L. ZALAU AUGUSTIN IELCIU	

20. PREZENTAREA EVALUATORULUI

SC "EVALCONS" S.R.L. Zalau a luat ființă ca societate în anul 1998.

SOCIETATEA COMERCIALA EVALCONS SRL ZALAU înmatriculata la Registrul Comertului Salaj - Zalau, sub nr. J.31/355/1998, Cod Fiscal R 11562225, cu sediul în municipiul Zalau, Aleea Dealului, nr.5, tel/fax 0260 - 630813, județul Salaj este o persoana juridica romana care are ca obiect de activitate consultanta in afaceri si managmentul societatilor comerciale.

SOCIETATEA COMERCIALA EVALCONS SRL ZALAU , are ca membru fondator si actionar unic pe EXPERT EVALUATOR IELCIU AUGUSTIN MEMBRU TITULAR ANEVAR din anul 1994 cu legitimatia nr 1749/94 avind clasificarile de evaluator bunuri mobile, evaluator imobiliar si evaluator intreprindere.

In anul 2008 au fost cooptati in societate in calitate de asociati inca doi membrii titulari ANEVAR.

In perioada 1998-2008, SOCIETATEA COMERCIALA EVALCONS SRL ZALAU a efectuat pina in prezent peste 500 de studii de fezabilitate, rapoarte de evaluare, necesare sucursalelor bancare si societatilor comerciale pentru garantii bancare, pentru care a acordat si asistenta necesara in relatiile cu bancile si alte organisme de finantare, organe de control.

In aceasta perioada a realizat rapoarte de evaluare pentru bancile : Banca Transilvania, BRD Group Societe Generale, Leumi Bank, Banca Carpatica, SanPaolo IMI Bank.

In acest moment societatea este agreata si are contrate de colaborare cu BRD Groupe Societe Generale, Credit Europe Bank, Alfa Bank, Leumi Bank, Banca Carpatica.

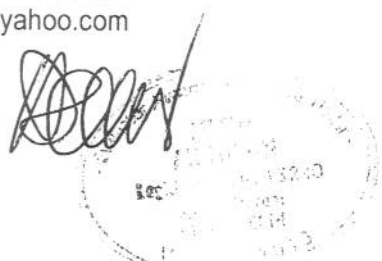
SC EVALCONS SRL Zalau este din anul 2008 membru asociat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), lucrând în conformitate cu metodele și standardele acestei asociații profesionale, care sunt în concordanță cu standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu cele europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Mentionam ca societatea noastra nu a avut reclamatii si sesizari fata de aceste rapoarte de evaluare intocmite, ele constituind o baza neutra in negocierile dintre partile implicate neexistind nici un litigiu al societatii de la infiintare pina in prezent.

Societatea are asigurare de raspundere civila profesionala la o suma de 150.000 euro.

Date de identificare ale societății:

SC EVALCONS SRL ZALAU
DIRECTOR GENERAL
Augustin Ielciu-DMBA
Expert evaluator ANEVAR
e-mail: aielciu@yahoo.com



ANEXE

ANEXA Nr. 1/a	Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe;
ANEXA Nr. 1/b	Determinarea valorii de piață prin alta metoda;
ANEXA Nr. 2	Fotocopii de documente;
Nr. 3/A	Contract de vânzare-cumpărare (alt mod de dobândire a proprietatii);
Nr. 3/B	Extras de Carte Funciară;

21.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul și dimensiunea proprietatii (teren intravilan liber) și de amplasarea acesteia în zona cu dezvoltare rezidențială de case, cea mai bună alternativă actuală pentru proprietatea analizată este cea de teren liber pentru dezvoltare rezidențială existentă în apropiere.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. utilizarea actuală este **permisă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

ANEXA 1.a. EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Evaluarea terenului a fost efectuată prin **metoda comparațiilor directe**, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații suficiente și pertinente privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Este o abordare globală ce constă în studierea pieței imobiliare specifice și utilizează analiza comparativă. Estimarea valorii se face prin analizarea informațiilor de piață pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacționare. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, sau oferte, despre care există informații suficiente.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect, s-a procedat la un studiu de piață, în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a datelor disponibile, vizează cu predilecție următoarele caracteristici:

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1. dreptul de proprietate, | 4. condiții de vânzare; | 7. caracteristici fizice; |
| 2. restricții legale; | 5. condiții de piață; | 8. utilități disponibile; |
| 3. condiții de finanțare; | 6. Localizare; | 9. zonarea; |
| | | 10. cea mai bună utilizare; |

Analiza comparativă a fost aplicată asupra unor date și informații extrase din tranzacții ale unor proprietăți imobiliare sau oferte concrete, ale căror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

OFERTE TERENURI COMPARABILE

1. Teren intravilan 6 ari cu utilitati

Publicat 31 Oct 09:37 de Compania CASEVIL,

0748293668



Pret: 32 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 600 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Sud

Teren 6 ari (600 mp), zona Stadion, utilitati si case in zona, front bun la drum. Terenul este intabulat. Merita vazut! Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

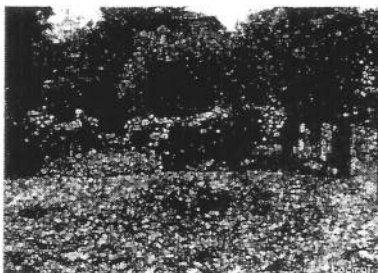
[Trimite email](#) sau contacteaza la

0748293668

2. Teren intravilan 250 mp central

Publicat Ieri 10:03 de Compania Keya House,

0752187570



Pret: 30 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 250 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Central

VAND TEREN INTRAVILAN, ZONA ULTRA CENTRALA 2, 5- 3 ARI, 12 M FRONT LA STRADA, CU TOATE UTILITATILE, PRET 3. 000 E NEG PE AR.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali. [Trimite email](#) sau contacteaza la

0752187570

Teren intravilan Zalau, Str. Pomilor, nr. 19, Jud. Salaj

3. Teren intravilan, zona Gradina Poporului 540 mp

Publicat 15 Noi 16:45 de Compania Sandor,
0741391810



Pret: 30 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 540 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Central

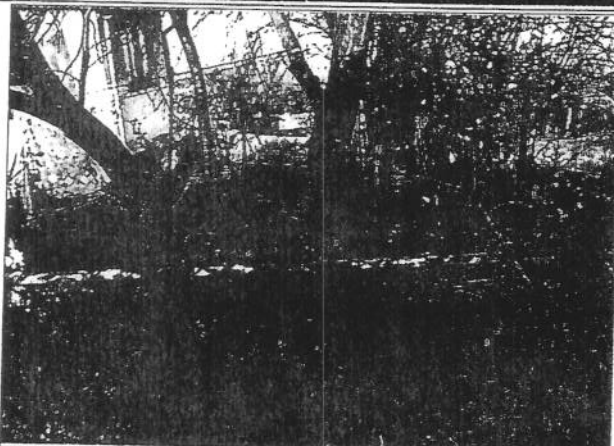
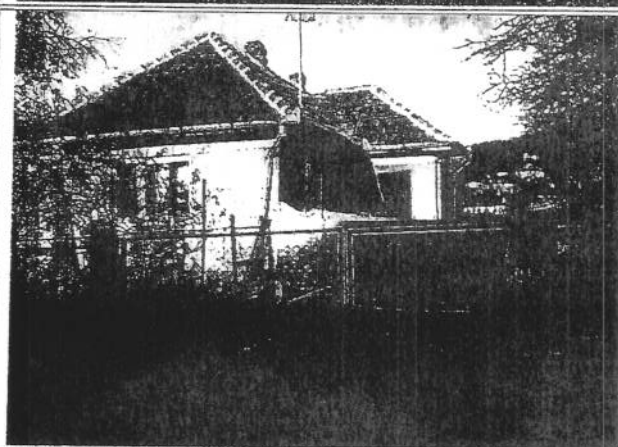
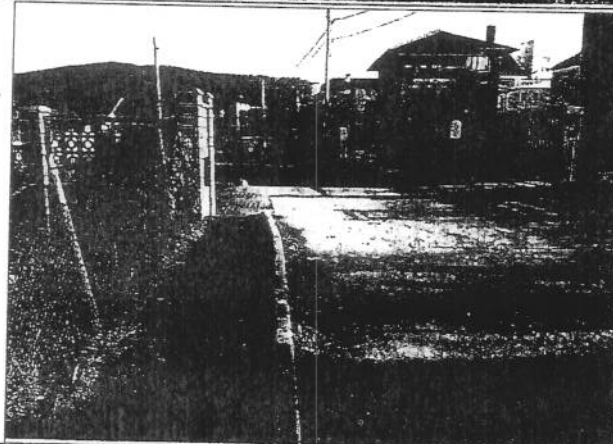
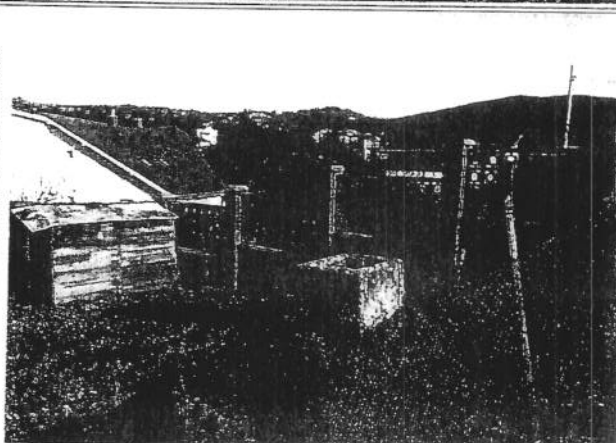
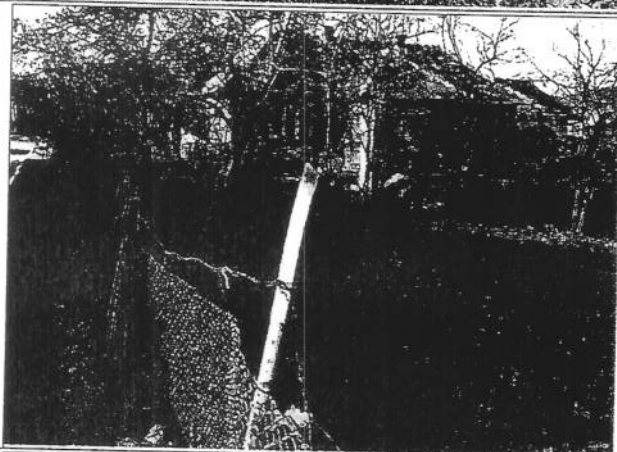
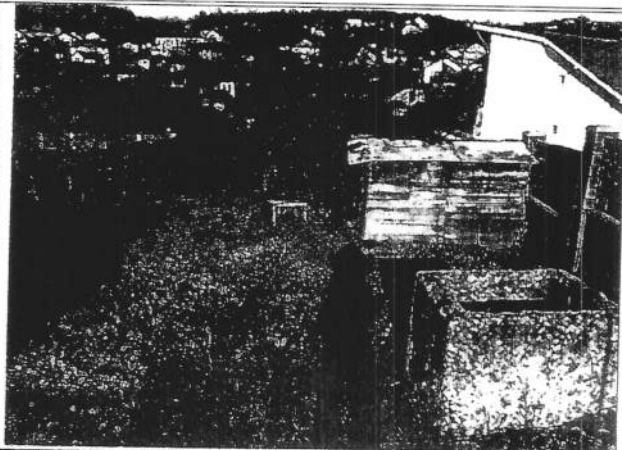
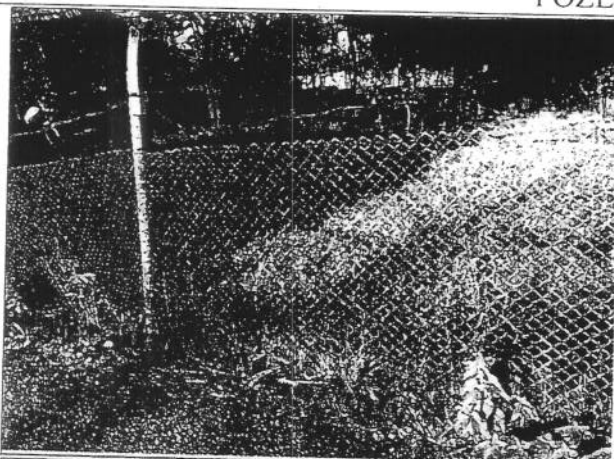
Vand teren intravilan, 540 mp, la Gradina Poporului, cu utilitati, 15 m front, in zona foarte frumoasa.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

[Trimite email](#) sau contacteaza la



POZE TEREN



ANEXA nr. 2

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	389 mp	540	250	600
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		30	30	32
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		30	30	32
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		4,50	4,50	4,80
Pret corectat		25,50	25,50	27,20
Localizare	Str Pomilor	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		25,50	25,50	27,20
Acces	strada asfaltata	similar	similar	mai bun
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	-1
Pret corectat		25,50	25,50	25,84
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		25,50	25,50	25,84
Utilitati	apa, curent, gaz, canalizare	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		25,50	25,50	25,84
Suprafata	389,00	540	250	600
Corectie procentuala		-10%	5%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,55	1,28	-2,58
Pret corectat		22,95	26,78	23,26
Total corectie bruta		7,05	5,78	8,74
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	23 EUR/mp		
S teren =389 mp		8.900 €	39.700	