



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. 194

Din 29 iunie 2017

privind aprobarea achiziționării în domeniul public al Municipiului Zalău a unui teren intravilan, în suprafață de 1400 mp, situat în Zalău strada A. Șaguna, identificat în CF nr. 59471 nr. cad. 59471, adiacent Cimitirului Municipal Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău :

Având în vedere :

- Referatul nr.36605 din 13.06.2017 al Direcției Patrimoniu și al DGADP Zalău;
- Notificarea nr. 35580/08.06.2017 formulată de proprietara terenului Popa Floare și Notificarea nr. 38898/22.06.2017 formulată de proprietarul terenului Popa Vasile reprezentând acordul de înstrăinare a imobilului;

- Văzând concluziile Raportului de evaluare al terenului întocmit de către expert evaluator ANEVAR Dehelean Gheorghe în vederea stabilirii pretului de piață al imobilului pentru efectuarea achiziției,

Prevederile art.4 din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

În conformitate cu prevederile art.3 alin.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

În baza prevederilor art.863 lit.d din noul Cod civil și ale art.36 alin.2 lit.”c”, art.119, art.120 alin.1 și ale art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, SC DEMED EXPERT SRL, privind terenul în suprafață totală de 1400 mp situat în Zalău strada A. Șaguna, identificat în CF nr. 59471 nr. cad. 59471, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, raport ce constituie Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Zalău a imobilului teren intravilan, liber de sarcini, în suprafața de 1400 mp, categoria livadă, situat în Zalău strada A. Șaguna, identificat în CF nr. 59471 nr. cad. 59471, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, la prețul de cumpărare de 69,987 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 70.000 lei (fără TVA) echivalent a 15.400 euro.

Art.3. Taxele necesare autentificării contractului de vânzare – cumpărare și înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina Municipiului Zalău.

Art.4. Se împuternicește prin prezenta Primarul municipiului Zalău ca la rândul său, prin împuternicire, să desemneze consilierul juridic delegat să semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare- cumpărare în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă efectuarea demersurilor necesare pentru identificarea și dezmembrarea suprafeței efectiv ocupate de locuri de veci din terenul proprietatea numitorilor Marchiș Augustin și Marchiș Lucia, având suprafața totală de 2000 mp, identificat în CF Zalău nr.6502/N cu nr. cadastral 5279/1, în scopul achiziționării suprafeței astfel identificată.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția APL, Direcția economică, Direcția patrimoniu și DGADP Zalău.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică;
- Direcția patrimoniu
- DGADP Zalău

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Potroviță Stelian



ANEXA 1

ANEXA 1 la HCL 194/2017
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
BALAZEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , nr. cadastral
59471 , adiacent Cimitirului Municipala Zalau , judetul
Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL prin ing. DEHELEAN
GHEORGHE – evaluator ANEVAR

MARTIE 2017



[Signature]

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de posibil viitor cumparator.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2014 – SEV400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 30.03.2017



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Martie 2017** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul in municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin domnul **CIUNT IONEL** , in calitate de primar , domnul **Petrovita Stelian** , in calitate de secretar si de doamna **Cuibus Mariana** , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: Teren intravilan in suprafata de 1.400 mp. , inscris in C.F. nr. 59471 , nr. cadastral 59471 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Hotarare Judecatoreasca , cota actuala 1/1 , Sentinta civila nr. 540/28.02.2008 , incheierea nr. 22328/06.08.2008 , in favoarea familiei **POPA VASILE si POPA FLOARE** si este situat in municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restrictii de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 28.03.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 30.03.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5446 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona periferica a municipiului Zalau , pe str. A. Saguna , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.



Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , standard aplicat si in Romania.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketibil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. În acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- 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, astfel 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 lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;



4

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a 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 proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;



5

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

Surse de informatii:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 1.400 mp. , înscris în C.F. nr. 59471 , nr. cadastral 59471 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumpărare , dobândit prin Hotărâre Judecatorească , cota actuală 1/1 , Sentința civilă nr. 540/28.02.2008 , încheierea nr. 22328/06.08.2008 , în favoarea familiei POPA VASILE și POPA FLOARE și este situat în municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona periferică a municipiului Zalau , pe str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , zona periferică , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează indirect din strada Andrei Saguna , prin cimitir , S. Barnutiu , alee asfaltată. În zona există o casă , la cca 50 m , în rest cimitirul și terenuri extravilane.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 1.400 mp. , cu acces indirect din strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta abrupta. Nu are la limita nici o utilitate (curent electric , apa-canalizare , gaz metan) . Accesul la teren se poate face direct numai pe aleea asfaltata din cimitir.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de munca și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată -teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona periferică a municipiului Zalau , adiacenta Cimitirului Municipal.

5.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare , cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață , într-un anumit interval de timp.

Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestări servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmaș , Grădina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiată , fiind adiacenta Cimitirului Municipal , nu se pretează nici un tip de imobil , singura folosință ar fi pentru folosința și extinderea cimitirului existent

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona centrală și

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar poate o mica creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona periferică a municipiului , într-o zonă limitrofă Cimitirului Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de extindere cimitir.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

-metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 1.400 mp. , nu are front direct la nici o stradă;
- la limita terenului nu există utilități (rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare și instalație de gaz metan);
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 10 EURO/mp. - 15 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;

- accesul la teren se face indirect din strada Andrei Saguna , strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este in relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți si tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor si a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

In cazul terenunului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

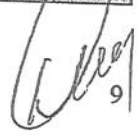
Proprietatea comparabilă A – Zona Sarماس din municipiul Zalau , 2.000 mp. teren intravilan si 2.400 mp. extravilan , livada cu pruni , cu curent electric la limita terenului , ideal pentru o casuta de vacanta , oferat la 10,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – municipiul Zalau , teren intravilan , in suprafata de 1.000 mp. , utilitati in zona , intabulat in Cartea Funciara , oferat la 14,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Zona din spate de Vinalcool din municipiul Zalau , teren intravilan , front la strada de 16,00 m , in suprafata de 1.550 mp. , ideal pentru constructie casa , oferat la 13,00 EURO/ mp;

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1,400	2,000 mp	1,000 mp	1,550 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10 €/mp	14 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-1	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	12.60	11.70
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral

 9

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	12.60	11.70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	12.60	11.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	12.60	11.70
Localizare	Adiacent cimitirului	Zona Sarماس	Zona Vinacool	Zalau
Corectie (%)		10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.90	-1.26	-1.17
Pret corectat (EURO/mp)		9.90 €	11.34 €	10.53 €
Stare drum de acces	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.90 €	11.34 €	10.53 €
Destinatia (utilizarea terenului)	nerezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.99	-1.13	-1.05
Pret corectat (EURO/mp)		8.91 €	10.21 €	9.48 €
Utilitati/distanta		E	E+A+C+G, in apropiere	E+A+C+G, in apropiere
Corectie (%)		5%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.45	1.02	0.95
Pret corectat (EURO/mp)		9.36 €	11.23 €	10.42 €
Suprafata (mp)	1,400 mp	2,000	1,000	1,550
Corectie (%)		10%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.94	0.00	1.04
Pret corectat (EURO/mp)		10.29 €	11.23 €	11.47 €
Frontul stradal (ml)				16.00
Corectie (%)		0%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	-0.57
Pret corectat (EURO/mp)		10.29 €	11.23 €	10.89 €
Relieful/forma terenului	panta abrupta	panta	Similar	similar
Corectie (%)		-5%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.51	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.78 €	11.23 €	10.89 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00

10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

Pret corectat (EURO/mp)	9.78 €/mp	11.23 €/mp	10.89 €/mp
Corecție totală netă (EURO)	0	-3	-2
Corecție totală netă (%)	-2%	-20%	-16%
Corecție totală brută (EURO)	4	3	5
Corecție totală brută (%)	38%	24%	37%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	11.00 €/mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			B
			B

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde Vcomparații = 11,00 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață , pe mp. , a terenului intravilan este:

$V = 1.400 \text{ mp} \times 11,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5446 \text{ lei/EURO} = 69.987 \text{ lei/mp.}$
Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 15.400 \text{ EURO} - 70.000 \text{ lei}$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip nerezidential , propunandu-se extinderea Cimitirului Municipal Zalau.

Avand in vedere ca terenul in cauza este amplasat adiacent Cimitirului si nu poate fi utilizat pentru nici un tip de constructie , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.
Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Andrei Saguna , fara numar , adiacent Cimitirului Municipal , judetul Salaj , zona periferica.

-metoda comparațiilor de piata
-metoda reziduala

V comparații: 70.000 lei
V met. reziduala: -

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzacții și oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potențialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării , în opinia evaluatorului , valoarea de piață , este:

$$V = 70.000 \text{ lei} = 15.400 \text{ EURO}$$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piața.

ANEXA 1 la HCL 194/2017
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BALAYEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	14069
Ziua	07
Luna	05
Anul	2015

TEREN intravilan

Adresa: Zalău

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 6503/N
Nr. cadastral vechi: 5279/2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	59471	Din acte: -; Masurata:1.400	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
22328 / 06.08.2008		
Sentinta civila nr. 540, din 28.02.2008		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumpărare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1 / 1	A1
	1) POPA VASILE, și	(provenita din conversia CF 6503/ N)
	2) POPA FLOARE	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
NU SUNT		

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstr
de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridi
prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezenta
sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. SJ141832/07-05-2015, pentru serviciul de publicita
imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
08/05/2015

Data eliberării,
____/____/____

11. MAI. 2015

Asistent-registrator,
ADRIANA POCOLĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

