



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 septembrie 2017

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile (terenuri) între proprietarii SC Dedeman SRL Bacău și Municipiul Zalău, cu plata sumei de 173.975 lei reprezentând sultă, în scopul edificării și exploatării unei investiții (centru comercial marca Dedeman)

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul nr.60.381/25.09.2017 al Direcției Patrimoniu, Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 57617 din 06.09.2016 a SC DEDEMAN SRL Bacău prin care se solicita Municipiului Zalău asigurarea amplasamentului teren în suprafață de 3912 mp situat în vecinătatea proprietății acesteia, necesar construirii unui centru comercial și Adresa nr.57.617/6.12.2016 și nr. 46825 din 30.08.2017;

- Demersurile efectuate de SC DEDEMAN SRL Bacău, CIF 2816464, în vederea efectuării unui schimb de imobile în scopul constituirii unui lot compact necesar construirii unui centru comercial precum și achiziționarea de terenuri de către aceasta în zona limitrofă terenurilor propuse spre schimb,

- Extrasul CF nr.67254 Zalău cu nr. Cadastral 67254, Extrasul CF nr.67829 Zalău cu nr. Cadastral 67829 precum și Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare mai sus identificate întocmite de SC Demed Expert SRL Zalău – Dehelean Gheorghe evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 12039, identificate în anexa 1 și anexa 2, în scopul determinării valorii de piață a terenurilor,

- Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

În temeiul prevederilor art.1763, și art.1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

În baza art.36, alin.2, lit.c, art.121 alin.4 și art.45, alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1. Însușirea Rapoartelor de evaluare pentru cele două parcele, realizate în vederea efectuării schimbului de teren dintre Municipiul Zalău și SC Dedeman SRL Bacău de către evaluatorul autorizat ANEVAR, dl. Dehelean Gheorghe, conform *ANEXEI 1 și ANEXEI 2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de imobile terenuri intravilane între Municipiul Zalău pe de o parte și SC DEDEMAN SRL Bacău (CIF 2816464) pe de altă parte, în următoarele condiții:

a) **Municipiul Zalău va preda copermutantei SC DEDEMAN SRL Bacău, CIF 2816464, terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, B-dul Mihai Viteazu, teren neîmprejmuit identificat în Cartea Funciara 67254 Zalău cu nr. Cadastral 67254 în suprafața de 3912 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, evaluat la suma de 474.960 lei (echivalentul a 103.275 euro), conform documentației de evaluare - anexa 1 și a planului de amplasament aferent extrasului CF.**

b) **SC DEDEMAN SRL, CIF 2816464 va preda Municipiului Zalău terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, str. Fabricii, nr. 1/A și 1/B, identificat în Cartea Funciara 67829 Zalău cu nr. Cadastral 67829 în suprafața de 2618 mp, proprietatea SC DEDEMAN SRL, evaluat la suma de 300.985 lei (echivalentul a 65.450 euro), conform documentației de evaluare - anexa 2 și a planului de amplasament aferent extrasului CF.**

c) Odata cu efectuarea schimbului se va constitui de catre SC DEDEMAN SRL un drept de servitute auto si cu piciorul, cu titlu gratuit, în scopul asigurării accesului de pe imobilul proprietatea SC DEDEMAN SRL înscris în CF 67831 Zalău nr cad 67831 (1726 mp) , în favoarea imobilului înscris în Cartea Funciara 67829 Zalău cu nr. Cadastral 67829 în suprafață de 2618 mp.

Art.3. SC DEDEMAN SRL, CIF 2816464 va achita Municipiului Zalău cu titlu de sultă suma de 173.975 lei ce rezultă din evaluarea terenurilor supuse schimbului, precum și suma de 900 lei ce reprezintă cheltuieli ocazionate cu evaluarea terenurilor. Deasemenea taxele necesare autentificării contractului de schimb și înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară vor fi suportate de SC DEDEMAN SRL.

Art.4. Terenul identificat în Cartea Funciara 67829 Zalău cu nr. Cadastral 67829 în suprafață de 2618 mp primit de Municipiul Zalău la schimb de la SC DEDEMAN SRL, se pune la dispoziția Comisiei Locale de fond funciar Zalău în vederea retrocedării în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau în echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de schimb.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Direcția economica si Direcția administrație publică locală.

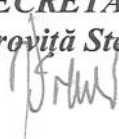
Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Instituția Arhitectului Șef, Serviciul fond funciar
- Direcția administrație publică locală
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu, SC DEDEMAN SRL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian



Anexa 1

MUNICIPIUL ZALĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU	
Număr de înregistrare.....	59879
.....	22 luna 09 anul 2014

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

**Municipiul Zalau , B-dul M. Viteazul , nr. cadastral
67254 , judetul Salaj**

(teren preluat din lotul)

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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



SEPTEMBRIE 2017

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - teren intravilan , din municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , nr. cadastral 67254 , judetul Salaj , zona industriala , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , domeniu privat , în calitate de proprietar.

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 părțitor 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 Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 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 2017;
- 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 în specialitatea construcții.

Zalau , 20.09.2017



3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării , conform Contractului de Prestari Servicii nr. 59024 din 19.07.2017 , îl reprezintă: Terenul intravilan situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , nr. cadastral 67254 , judetul Salaj , zona industrială.

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 **Septembrie 2017** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul în municipiul Zalau , p-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **IONEL CIUNT , primar , POTROVITA STELIAN , secretar si ec. CUIBUS MARIANA , director economic.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren intravilan** , situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , fara numar , judetul Salaj , în suprafața totală de 3.912 mp. , înscris în C.F. nr. 67254 , nr. cadastral 67254 , întabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 236 din 29.09.2016 , emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL , Act nr. 9483/27.10.2016 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SALAJ , documentație cadastrală , cu încheierea nr. 36202/08.11.2016 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU , domeniu privat.**

La sarcini nu există înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garanție și sarcini.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă 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 în data de 19.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 20.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,5989 lei/EURO.

3

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona industrială a municipiului Zalau , pe b-dul M. Viteazul , fara numar , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune , nu depinde 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 2017 , standard aplicat 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 concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista 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 si 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. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- 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;
- 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 continute 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:

- Situția 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;

Surse de informații:

- 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 2017 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 compus din: **Teren intravilan** , situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , fara numar , judetul Salaj , în suprafața totală de 3.912 mp. , înscris în C.F. nr. 67254 , nr. cadastral 67254 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota



actuala 1/1 , Act Administrativ nr. Hotarare nr. 236 din 29.09.2016 , emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL , Act nr. 9483/27.10.2016 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SALAJ , documentatie cadastrala , cu incheierea nr. 36202/08.11.2016 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU , domeniu privat.**

La sarcini nu exista inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini.

Imobilul se considera lipsit de sarcini , fiind evaluat in aceasta ipoteza.

Terenul este partial imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de expertul topograf si dupa planul de situatie.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , zona industriala , vizavi cu Sala Sporturilor si terenurile de tenis , limitrof actualmente cu terenul proprietatea S.C. DEDEMAN SRL , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din b-dul M. Viteazul. In zona exista casa de locuit , un spatiu de birouri , baza de transport , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 3.912 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala si este plan. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din b-dul M. Viteazul , strada asfaltata.

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 muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare 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, există 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 industrială a municipiului Zalau , într-o zonă de tip industrial și comercial.



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 , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potential financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru constructie este in scadere si apartine doar agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri de constructii , cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidențiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele de tip industrial si comercial.

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele mediane a municipiului Zalau , piata terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru si se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , in 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 in capitolele următoare ale lucrării.



8

Cea mai buna utilizare este definiăa 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 (in 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 in 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 industrială a municipiului , într-o zonă de tip industrial și comercial , cu acces facil din centrul municipiului , funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip comercial.

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 in vedere urmatoarele considerente:

- terenul cu o suprafață totală de 3.912 mp. are front direct la strada asfaltată;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă-canalizare și instalație de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 15,00 EURO/mp. – 48,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

7.1. Metoda comparației directe

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate



9

evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

În zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informațiile fiind culese din publicațiile locale , de la vinzatori și de la agențiile imobiliare.

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , langa Michelin , cu front la bulevard de 20,00 , în suprafața de 5.700 mp. , cu toate utilitățile și acte în regulă , ofertat la 15,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , cartier Meses , str. Stefan cel Mare , cu front la strada de 40,00 ml. , în suprafața de 1.200 mp. , cu toate utilitățile mai puțin instalația de gaz metan , ofertat la 48,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , zona Mogyoros , str. Dobrogeanu Gherea , cu front la strada nespecificat , în suprafața de 9.000 mp. , cu toate utilitățile , ofertat la 30,00 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3,912	5,700 mp	1,200 mp	9,000 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15 €/mp	48 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-5	-3
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00

 10

Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Localizare	Zona Dedeman	Langa Michelin	Cartier Meses	Dobrogeanu Gherea
Corectie (%)		10%	-15%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.35	-6.48	-2.70
Pret corectat (EURO/mp)		14.85 €	36.72 €	24.30 €
Stare drum de acces	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.85 €	36.72 €	24.30 €
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	industrial	rezidential	rezidential
Corectie (%)		10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.49	-3.67	-2.43
Pret corectat (EURO/mp)		16.34 €	33.05 €	21.87 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C+G	E+A+C	E+A+C+G , in apropiere
Corectie (%)		0%	5%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	1.65	2.19
Pret corectat (EURO/mp)		16.34 €	34.70 €	24.06 €
Suprafata (mp)	3,912 mp	5,700	1,200	9,000
Corectie (%)		5%	-15%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.82	-5.21	1.20
Pret corectat (EURO/mp)		17.15 €	29.50 €	25.26 €
Front stradal (ml)	94,00	20.00	40.00	nespecificat
Corectie (%)		10%	10%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.72	2.95	-1.26
Pret corectat (EURO/mp)		18.87 €	32.44 €	24.00 €
Relieful/forma terenului	plan si neregulat	panta medie	panta medie	panta medie
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.89	3.24	2.40
Pret corectat (EURO/mp)		20.75 €	35.69 €	26.40 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		20.75 €/mp	35.69 €/mp	26.40 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		6	-12	-4
Corectie totală netă (%)		38%	-26%	-12%
Corectie totală brută (EURO)		7	23	12
Corectie totală brută (%)		48%	48%	41%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		26.40 € /mp		C
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C



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 C unde $V_{comparații} = 26,40$ EURO/mp, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață pe mp. , este:

$$V = 3.912 \text{ mp} \times 26,40 \text{ EURO/mp} \times 4,5989 \text{ lei/EURO} = 474.960 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 474.960 \text{ lei} - 103.275 \text{ EURO}$

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 edilitar propunandu-se realizarea unei retele de canalizare pentru un ansamblu de locuinte.

Avand in vedere faptul ca terenul in cauza are o forma neregulata , o latime medie de cca 14,50 ml. si o lungime de cca 270,00 ml. , fiind folosit in perspectiva pentru alipire la proprietatea existenta , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

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 obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- metoda comparațiilor de piata	$V_{\text{comparații}}$:	474.960 lei – 103.275 EURO
- metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala}}$:	-

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 potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber (in speta de fata , nu este cazul)

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul realizarii unui schimb de teren , în opinia evaluatorului, **valoarea de piață , este:**

$$V = 474.960 \text{ lei} = 103.275 \text{ EURO}$$

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Extras de Carte Funciara;
- 9.2. Plan de proiectie Stereo 70;
- 9.3 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.3 Fotografii;
- 9.2. Oferte de pe piata.

S.C. DEMED EXPERT SRL prin

Evaluator ANEVAR

ing. Dehelean Gheorghe

Legitimatia nr. 12039





10004320878

Carte Funciară Nr. 67254 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	36202
Ziua	08
Luna	11
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Zalău, Jud. Salaj, Mun. Zalău

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67254	Din acte: - Masurata: 3.912	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36202 / 08/11/2016		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 236, din 29/09/2016 emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL, Act nr. 9483/27.10.2016 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SALAJ, DOCUMENTATIE CADASTRALA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU , domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

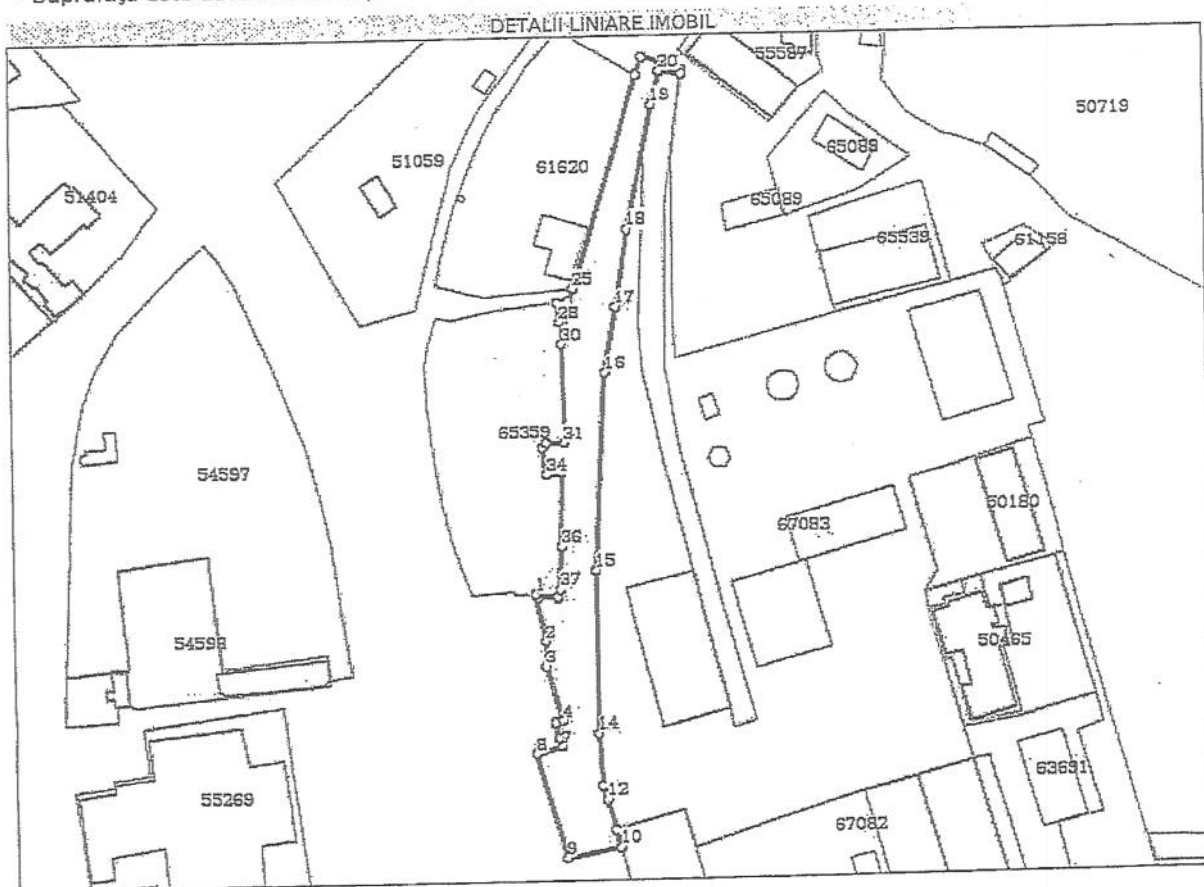


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
67254	3.912	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.912	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.418
3	4	19.729
5	6	5.485
7	8	8.825
9	10	18.179
11	12	11.124
13	14	18.253

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.019
4	5	2.619
6	7	3.08
8	9	37.187
10	11	5.903
12	13	4.886
14	15	56.504

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
15	16	68.105
17	18	26.844
19	20	11.387
21	22	1.075
23	24	6.352
25	26	4.705
27	28	6.862
29	30	7.504
31	32	6.204
33	34	9.436
35	36	25.422
37	38	2.452
39	1	1.293

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
16	17	23.374
18	19	42.643
20	21	7.554
22	23	14.224
24	25	75.005
26	27	3.892
28	29	0.865
30	31	34.714
32	33	1.81
34	35	4.934
36	37	14.362
38	39	6.507

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

21-11-2016

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
Coman Cristina

(parafă și semnătură)

Referent,

Zaharie Simona

(parafă și semnătură)

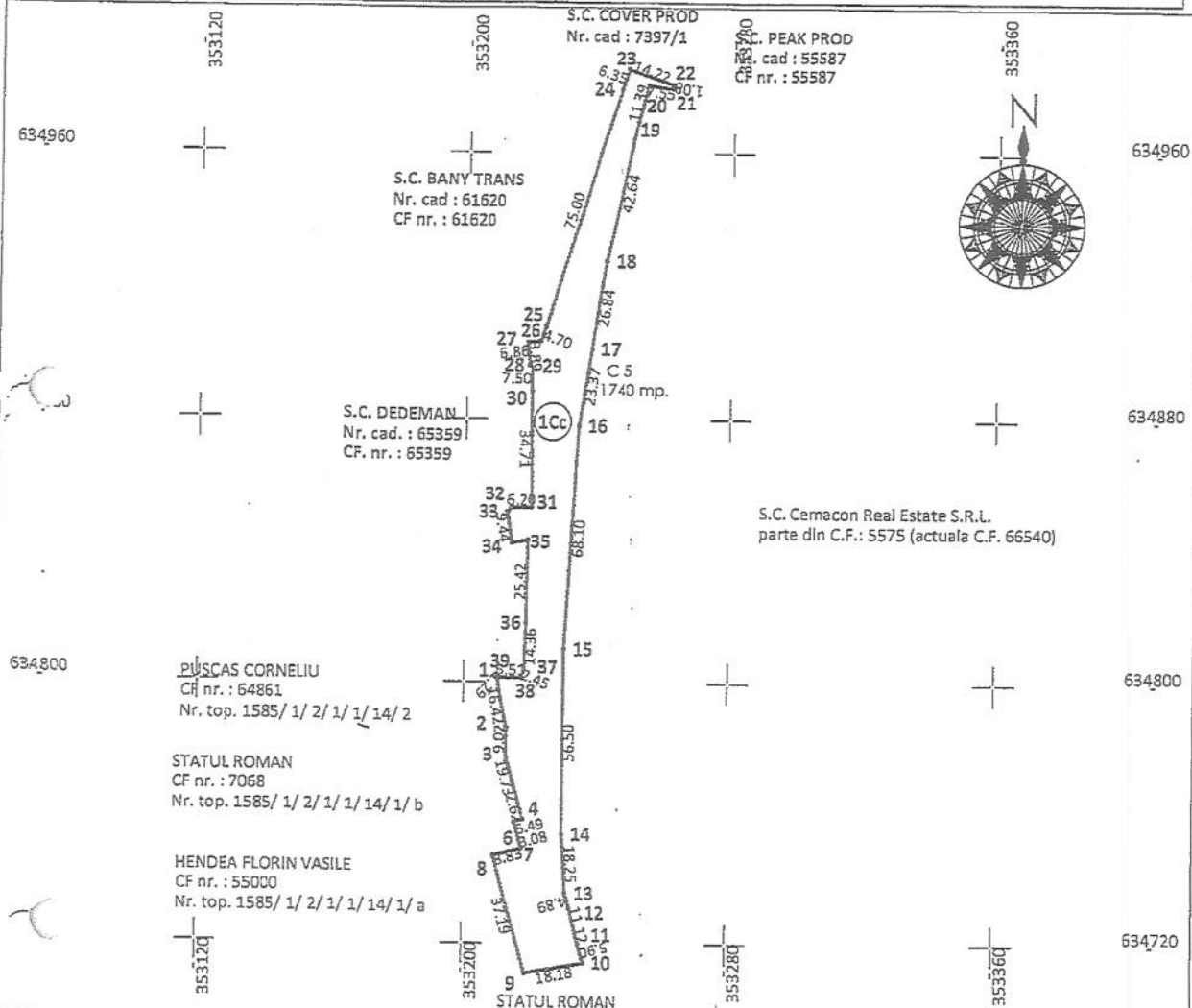


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67237	3912	Mun. Zalau

Cartea Funciara nr.	1599	UAT	ZALAU
---------------------	------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	3912	Teren intravilan, neimprejmuit.
Total		3912	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3912 mp
Suprafata din act = 3912 mpExecutant: Ina Mastan Florin-Florin
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intinerii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea fizica.

Semnatura si stampila
Ina Mastan Florin-Florin

Data 05.08.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

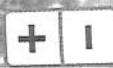
O.C.P.I. S.A.L.A.
EMDEB RIANCAVANIA
Semnatura si stampila
consilier cadastru -

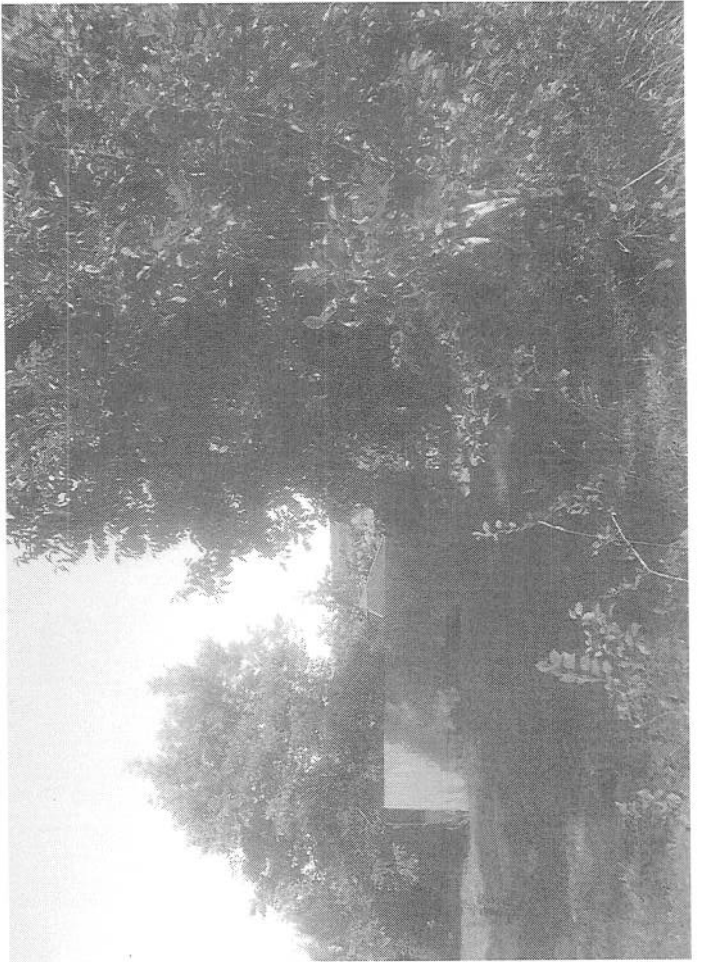
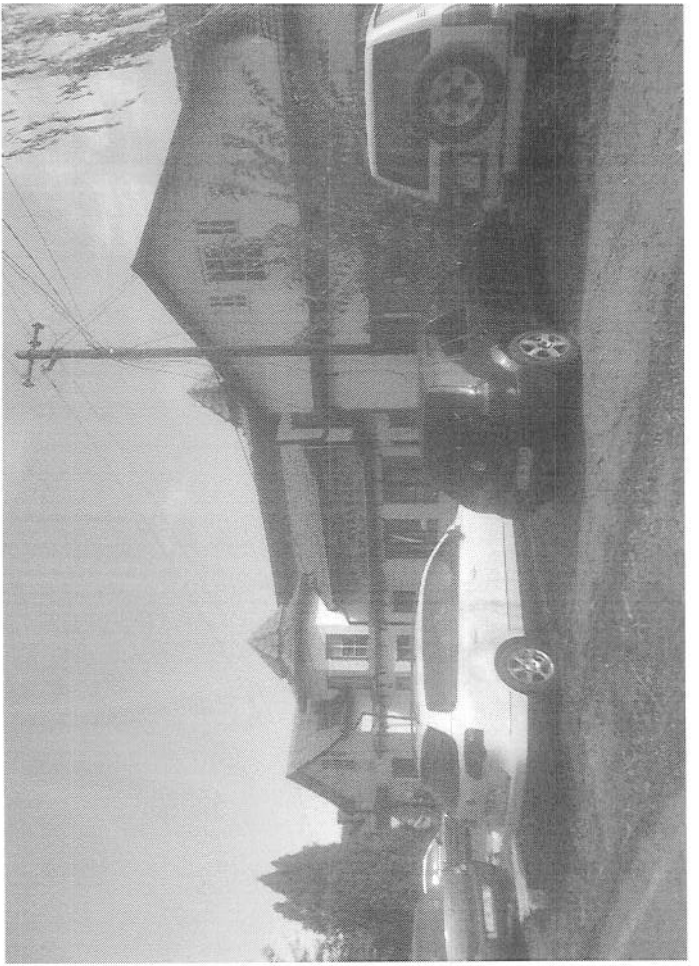
Data.....

Stampila BCPI



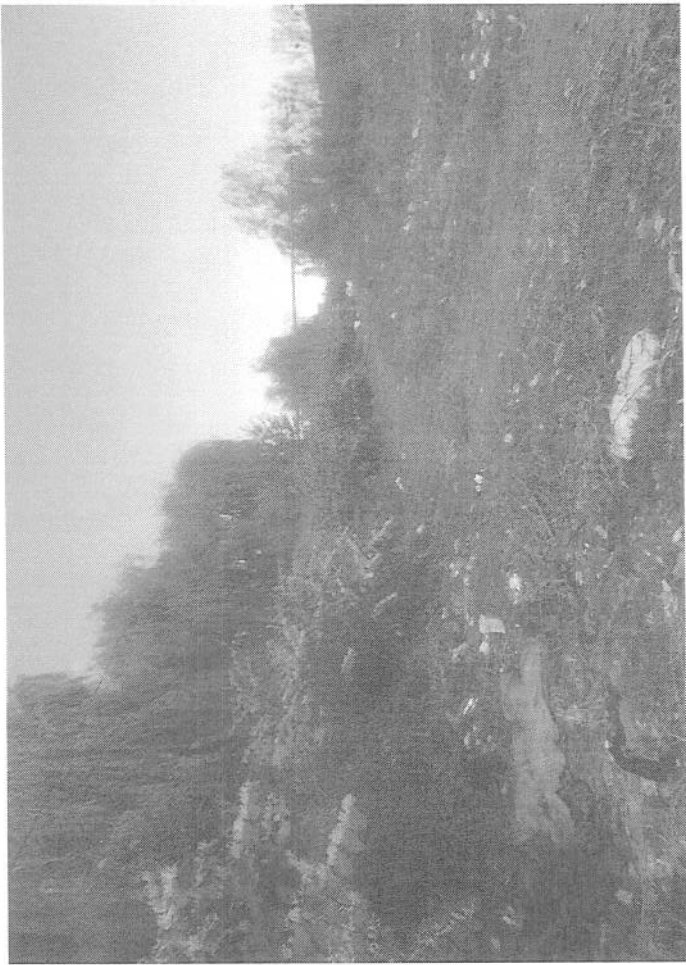
Bacau







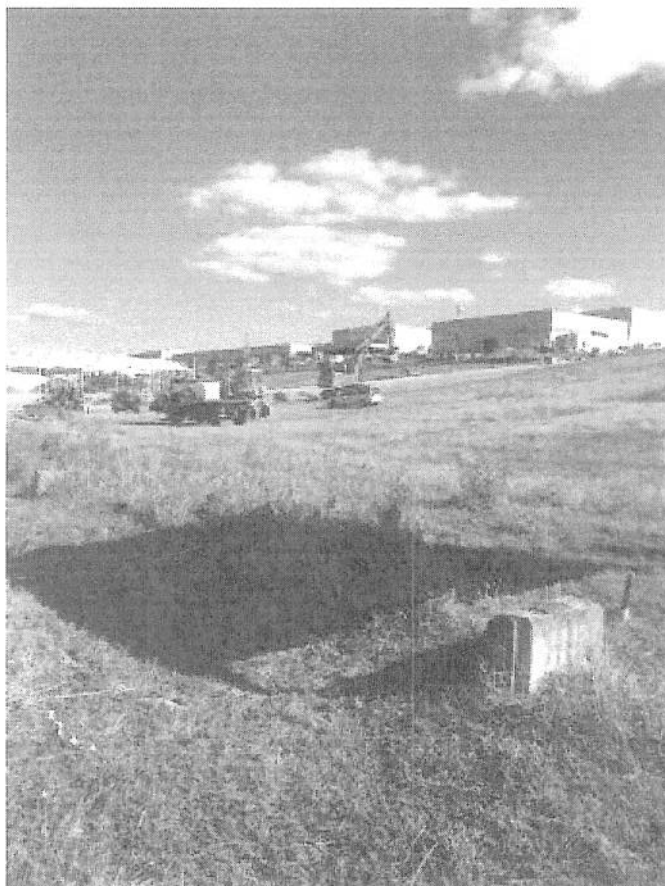






Teren de vanzare langa Michelin

Zalau, judet Salaj Adaugat La 19:11, 30 august 2017, Numar anunt: 135886849



PF vand teren intravilan, langa Michelin, deschidere pe DN 20 m, toate utilitatile cu acte in regula.
Pret 1500 euro / ar negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	5 700 m ²
Pret	1 500 € (Negociabil)



Teren pe strada Stefan cel Mare, 12 ari

Zalau, judet Salaj Adaugat La 13:15, 31 august 2017, Numar anunt: 117242521



Vand teren intravilan in suprafata de 12 ari, situat pe strada Stefan cel Mare, cu front la strada de 40 de m. Terenul are apa, curent si canalizare. Pret per ar negociabil.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 200 m ²
Pret	4 800 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **George**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0742 216 160**



Teren intravilan Zalau

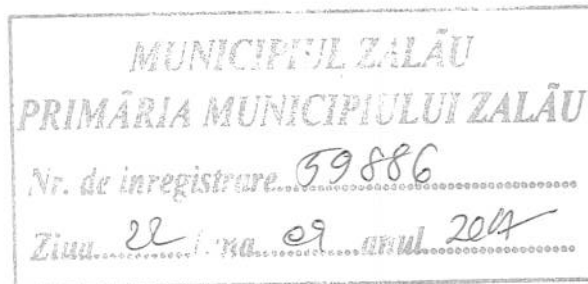
Zalau, judet Salaj | Adaugat La 20:20, 4 septembrie 2017, Numar anunt: 107969384



Persoana fizica, vand teren intravilan in zona Mogyorós, str. Dobrogeanu Gherea, pe o suprafata de 90 ari, cu utilitati, apa, gaz, curent electric. Pret 3000 euro/ari, negociabil. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta prin telefon 0746184432.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	9 000 m ²
Pret	30 €

Contact data



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. Fabricii , nr. 1/A , 1/B , nr.
cadastral 67829 , județul Salaj

(Teren poses. Deleman)

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

SEPTEMBRIE 2017



[Signature]

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - **Teren intravilan** , din municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 1/A , 1/B , nr. cadastral 67829 , judetul Salaj , zona industriala , în vederea estimării valorii de piață”.

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

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 părțitor 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 Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 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 2017;
- 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 în specialitatea construcții.

Zalau , 21.09.2017



[Signature] 2

3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării , conform Contractului de Prestari Servicii nr. 59024 din 19.07.2017 , îl reprezintă: **Terenul intravilan** situat în municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 1/A , 1/B , nr. cadastral 67829 , judetul Salaj , zona industrială.

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 **Septembrie 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 **IONEL CIUNT , primar , POTROVITA STELIAN , secretar si ec. CUIBUS MARIANA , director economic.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 1/A , 1/B , judetul Salaj , in suprafata totala de 2.618 mp. , inscris in C.F. nr. 67829 , nr. cadastral 67829 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1672/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274 din 20.04.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 3104/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr. 1084 din 21.12.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 893/31415 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1372/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274 din 20.04.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 2163/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 125 din 18.02.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 22211/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 1084 din 21.12.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefanana; Act normativ nr. Act de dezmembrare nr. 653 din 04.07.2017 , emis de NP. Vasilache Mihaela Stefana , cu incheierea nr. 22227/05.07.2017 , in favoarea **S.C. DEDEMAN SRL , CIF 2816464.**

La sarcini nu exista inscrieri privind dezmembramentele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restrictii de alta natura care sa afecteze proprietatea. Imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate platite la zi , fiind evaluat in aceste ipoteze.



3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 19.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 21.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5987 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona industrială a municipiului Zalau , pe str. Fabricii , nr.1/A , 1/B , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune , nu depinde de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piață este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , standard aplicat în România.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , într-o tranzacție nepartinitoare , după un marketing adecvat si în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent si fara constrângere.”

3.8. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele 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);

4

- 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;
- 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 continute 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 nicidecum și în nici o circumstanță.



3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara si/sau specifica 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:

- Situția 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;

Surse de informații:

- 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 2017 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 in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 1/A , 1/B , judetul Salaj , in suprafata totala de 2.618 mp. , inscris in C.F. nr. 67829 , nr. cadastral 67829 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1672/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274 din 20.04.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 3104/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr. 1084 din 21.12.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 893/31415 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1372/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274 din 20.04.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 2163/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 125 din 18.02.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefana; intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 22211/31415 , Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 1084 din 21.12.2016 , emis de NP Vasilache Mihaela Stefanana; Act normativ nr. Act de dezmembrare nr. 653 din 04.07.2017 , emis de NP. Vasilache Mihaela Stefana , cu incheierea nr. 22227/05.07.2017 , in favoarea **S.C. DEDEMAN SRL , CIF 2816464.**

La sarcini nu exista inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini.

Imobilul se considera lipsit de sarcini , fiind evaluat in aceasta ipoteza.

Terenul este partial imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de expertul topograf si dupa planul de situatie.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiul Zalau , str. Fabricii , zona industrială , limita cu serele Directiei Administrarii Domeniului Public Zalau , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect , prin drum de servitute , din str. Fabricii. In zona exista cladiri industriale , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 2.618 mp. , cu acces indirect , prin drum de servitute , la strada asfaltata cu iluminare stradala si este plan. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din str. Fabricii , strada asfaltata.



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, 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 muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare 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, există 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 industrială a municipiului Zalau , într-o zonă de tip industrial și rezidențial.

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 proprietăți 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 și industriale , în zona centrală, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de tip industrial și comercial.

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona centrală și mediana este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.



8

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus , în zonele mediane a municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru și se preconizează în continuare o stagnare sau chiar o mică creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt și 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 bună utilizare este definiția 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.

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 bună utilizare trebuie să îndeplinească 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 industrială a municipiului , într-o zonă de tip industrial și comercial , cu acces facil din centrul municipiului , funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip comercial.

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 cu o suprafață totală de 2.618 mp. nu are front direct la strada asfaltată ci numai prin drum de servitute;



9

- la limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 15,00 EURO/mp. – 48,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada asfaltata , prin drum de servitute 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 – Teren intravilan , langa Michelin , cu front la bulevard de 20,00 , in suprafata de 5.700 mp. , cu toate utilitatile si acte in regula , ofertat la 15,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , cartier Meses , str. Stefan cel Mare , cu front la strada de 40,00 ml. , in suprafata de 1.200 mp. , cu toate utilitatile mai putin instalatia de gaz metan , ofertat la 48,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , zona Mogyoros , str. Dobrogeanu Gherea , cu front la strada nespecificat , in suprafata de 9.000 mp. , cu toate utilitatile , ofertat la 30,00 EURO/ mp.

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



10

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	2,618	5,700 mp	1,200 mp	9,000 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15 €/mp	48 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-5	-3
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		13.50	43.20	27.00
Localizare	Zona Dedeman	Langa Michelin	Cartier Meses	Dobrogeanu Gherea
Corectie (%)		10%	-15%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.35	-6.48	-2.70
Preț corectat (EURO/mp)		14.85 €	36.72 €	24.30 €
Stare drum de acces	Beton	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.85 €	36.72 €	24.30 €
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	industrial	rezidential	rezidential
Corectie (%)		10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.49	-3.67	-2.43
Pret corectat (EURO/mp)		16.34 €	33.05 €	21.87 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C+G	E+A+C	E+A+C+G , in apropiere
Corectie (%)		0%	5%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	1.65	2.19
Pret corectat (EURO/mp)		16.34 €	34.70 €	24.06 €
Suprafata (mp)	2,618 mp	5,700	1,200	9,000
Corectie (%)		5%	-15%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.82	-5.21	1.20
Pret corectat (EURO/mp)		17.15 €	29.50 €	25.26 €
Front stradal (ml)	indirect	20.00	40.00	nespecificat

 11

Corectie (%)		10%	10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.72	2.95	-2.53
Pret corectat (EURO/mp)		18.87 €	32.44 €	22.73 €
Relieful/forma terenului	plan si neregulat	panta medie	panta medie	panta medie
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.89	3.24	2.27
Pret corectat (EURO/mp)		20.75 €	35.69 €	25.01 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		20.75 €/mp	35.69 €/mp	25.01 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		6	-12	-5
Corectie totală netă (%)		38%	-26%	-17%
Corectie totală brută (EURO)		7	23	13
Corectie totală brută (%)		48%	48%	44%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		25.00 € /mp		C
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

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 C unde $V_{comparații} = 25,00$ EURO/mp, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață pe mp. , este:

$$V = 2.618 \text{ mp} \times 25,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5987 \text{ lei/EURO} = 300.985 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 300.985 \text{ lei} - 65.450 \text{ EURO}$

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 edilitar propunandu-se realizarea unei retele de canalizare pentru un ansamblu de locuinte.

Avand in vedere faptul ca terenul in cauza are o forma neregulata , o latime medie de cca 11,80 ml. si o lungime de cca 222,00 ml. , fiind folosit in perspectiva pentru alipire la proprietatea existenta (teren cu sere) , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.



Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- metoda comparațiilor de piața	V _{comparații} :	300.985 lei – 65.450 EURO
- metoda reziduala	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 potentialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber (în speta de față, nu este cazul)

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 realizării unui schimb de teren , în opinia evaluatorului, **valoarea de piață , este:**

$$V = 300.985 \text{ lei} = 65.450 \text{ EURO}$$

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-cumpărare 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.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. cadastral 67829 , judetul Salaj , zona industrială.

9. ANEXE

- 9.1. Extras de Carte Funciara;
- 9.2. Plan de proiectie Stereo 70;
- 9.3 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.3 Fotografii;
- 9.2. Oferte de pe piata.

S.C. DEMED EXPERT SRL prin

Evaluator ANEVAR

ing. Dehelean Gheorghe

Legitimatia nr. 12039





10007030169

Carte Funciară Nr. 67829 Comuna/Oras/Municipiu: ,

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

Nr.	2
Ziua	
Luna	
Anul	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Str. Fabricii, Nr. 1/A; 1/B, Jud. Salaj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	67829	2.618	Teren intravilan, partea imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
22227 / 05/07/2017	
Act Normativ nr. Act de dezmembrare nr. 653, din 04/07/2017 emis de notar public Vasilache Mihaela Stefana;	
B1 Se infinteaza cartea funciara 67829 a imobilului cu numarul cadastral 67829/Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 67458 inscris in cartea funciara 67458;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274, din 20/04/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1672/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 50180/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13614 din 21/04/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr.1084, din 21/12/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3104/31415 1) SOCIETATEA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 50434/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 40875 din 22/12/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 274, din 20/04/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 893/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 50465/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13604 din 21/04/2016;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1372/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 63690/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13613 din 21/04/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr.125, din 18/02/2016 emis de NP VASILACHE MIHAELA STEFANA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2163/31415 1) SOCIETATEA COMERCIALA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 63691/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 5695 din 23/02/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr.1084, din 21/12/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 22211/31415 1) SOCIETATEA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; po transcrisa din CF 67083/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 40874 din 22/12/2016;	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 4

M. S. S. S.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



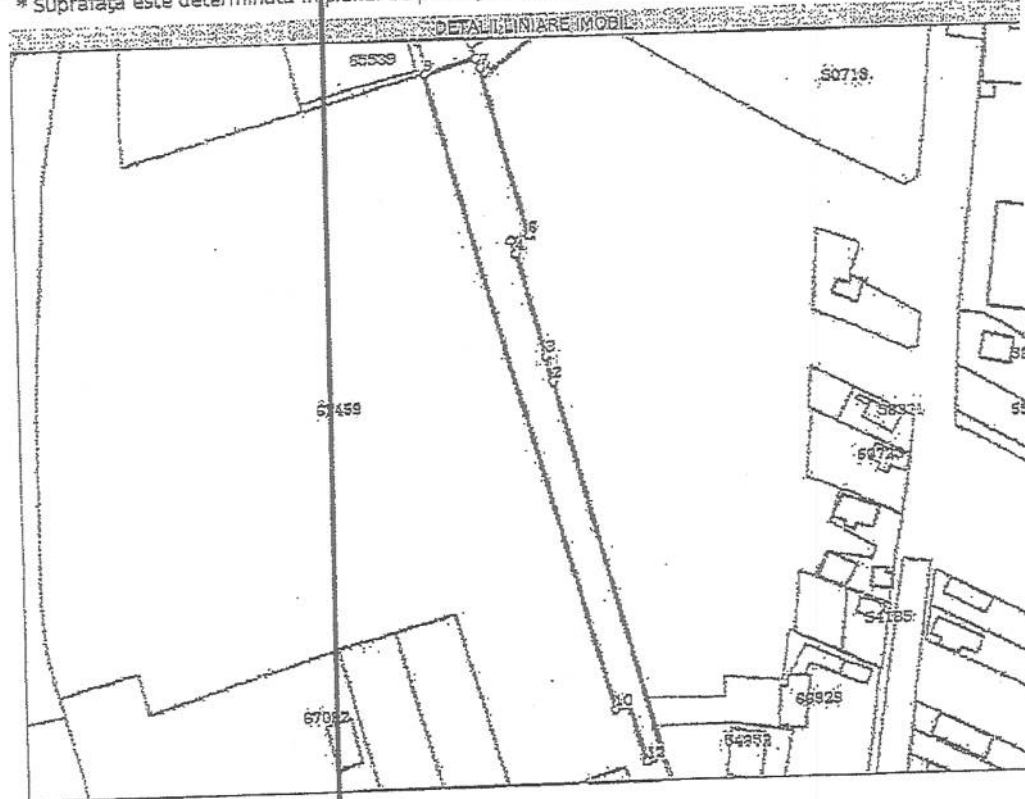
[Handwritten signature]

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
67829	2.618	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din piasa de sarma si beton.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.920	-	-	-	
2	arabil	DA	698	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	120.871
2	3	8.198
3	4	32.336
4	5	4.214
5	6	5.508
6	7	53.07



Dezine

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	3.282
8	9	16.521
9	10	204.057
10	11	4.44
11	12	17.871
12	1	5.168

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de a birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța externă/nr.155279/04-07-2017 în suma de 180, pentru serviciu publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

10-07-2017

Data eliberării,

11-07-2017

Asistent Registrator,

CRISTINA COMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

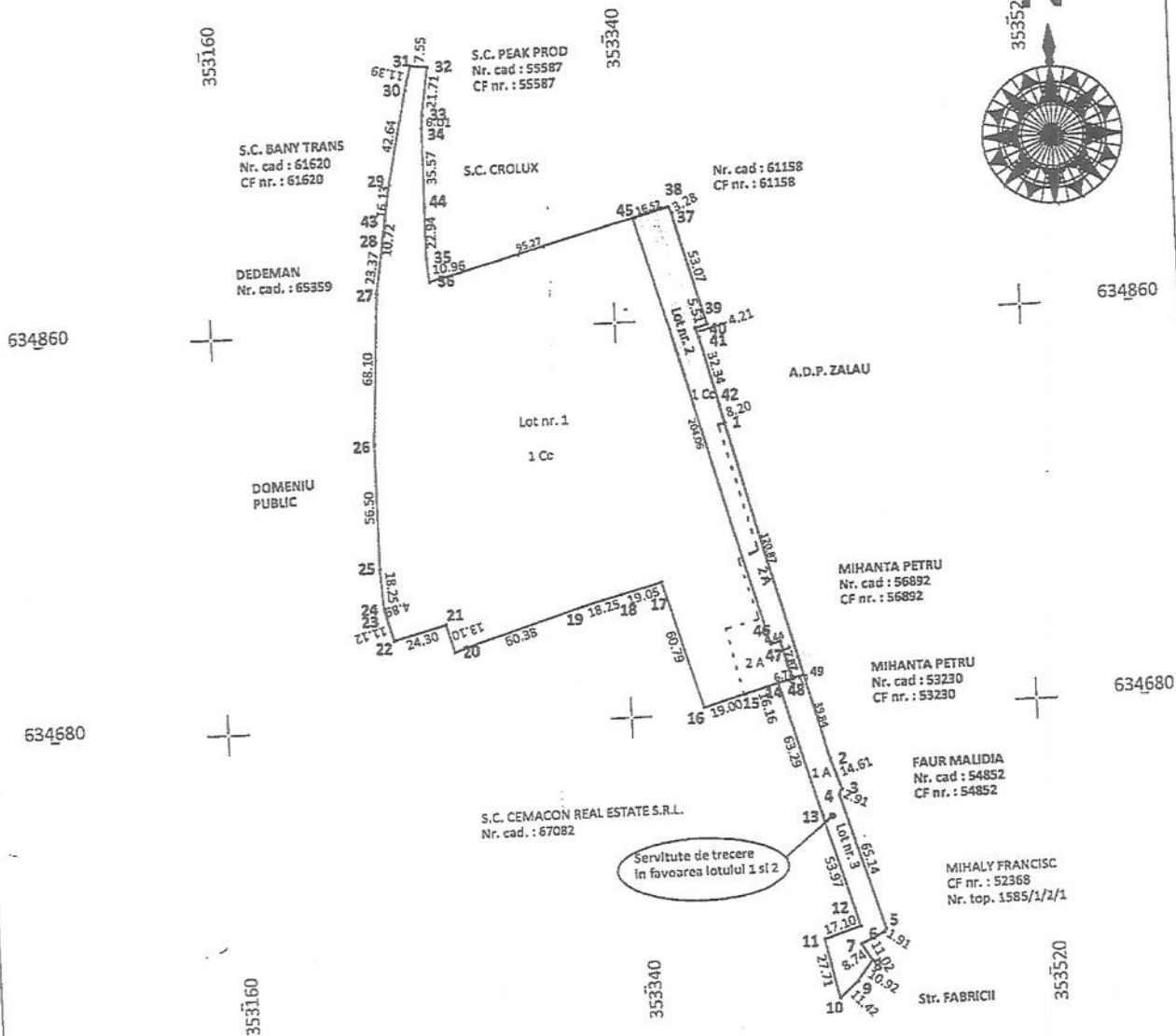
(parafa și semnătura)



[Handwritten signature]

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE Scara 1:3000

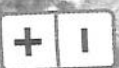
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67458	31415	Loc. Zalau, Str. Fabricii, Nr.1/A; 1/B, Jud. Salaj
Cartea Funciara nr.	67458	UAT ZALAU

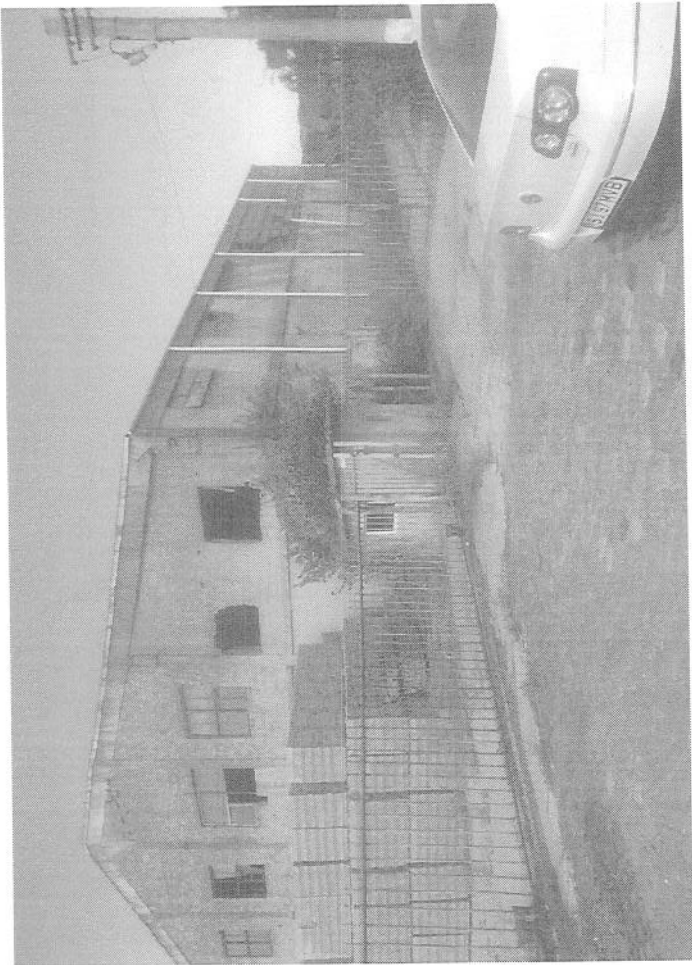
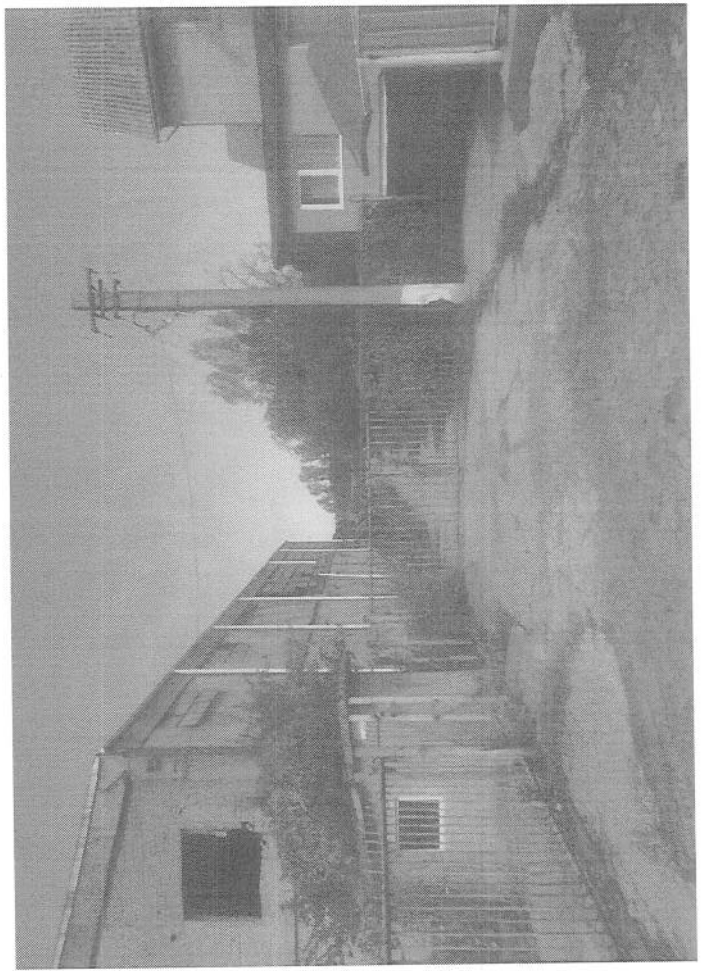
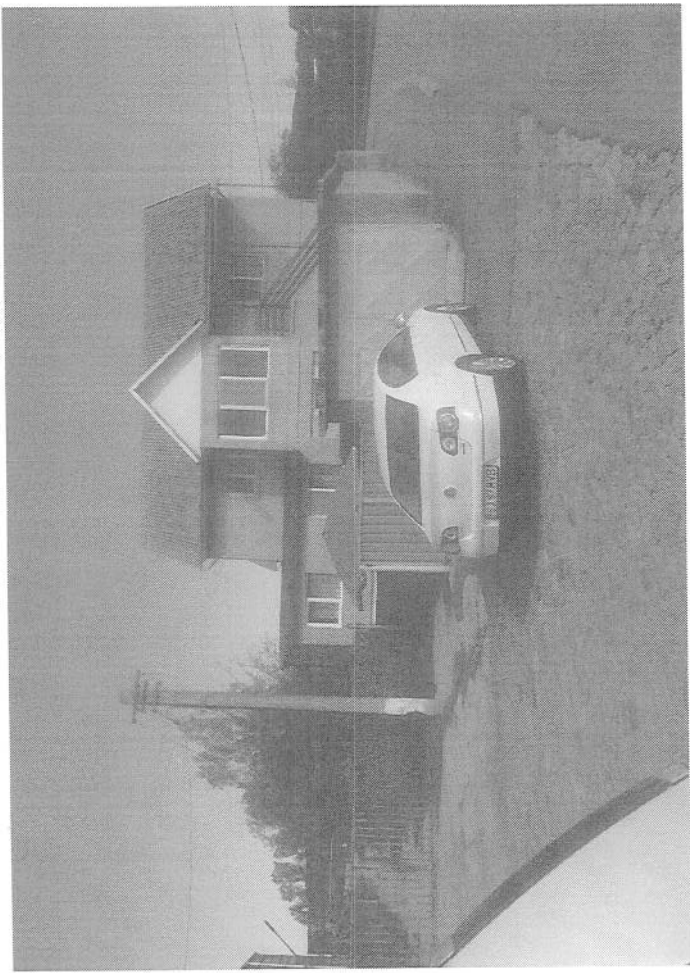


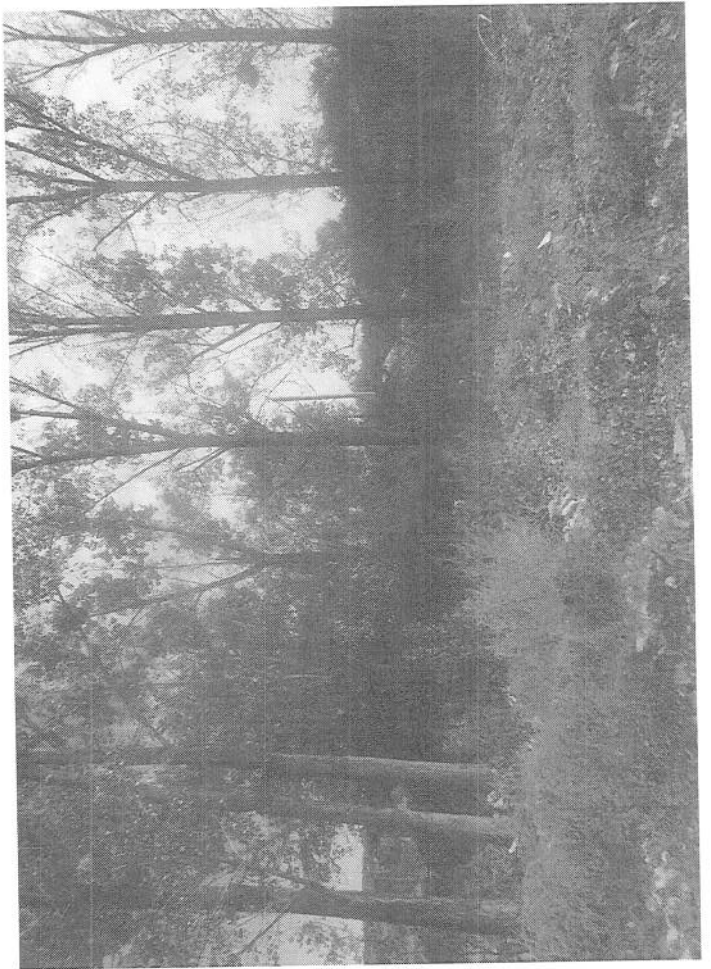
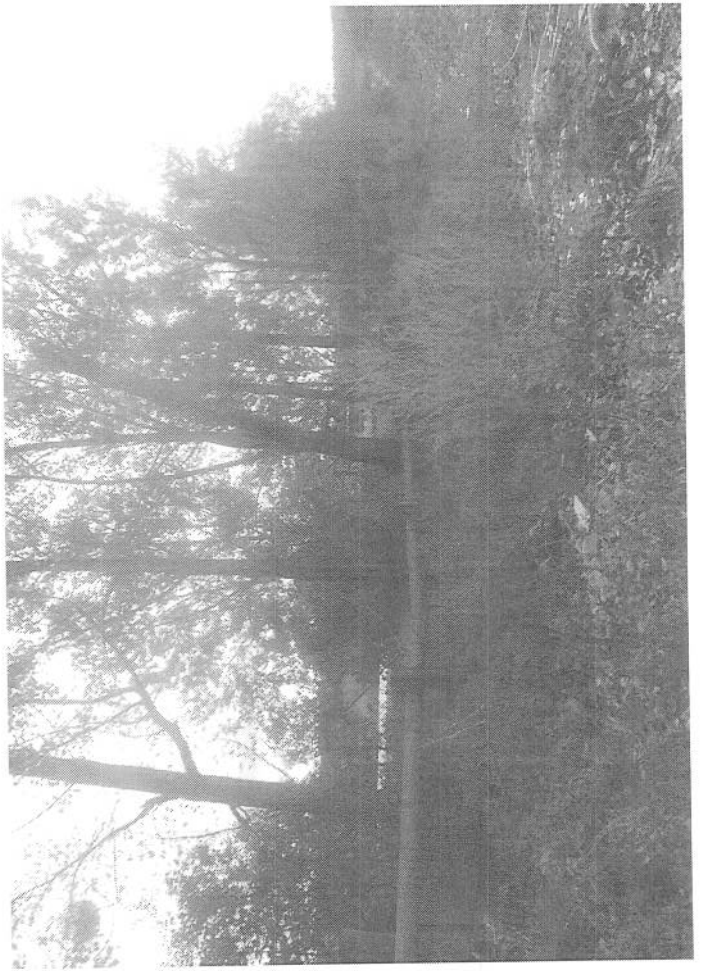
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
67458	31415	Cc+A	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.	67830	27071	Cc+A	Lot nr. 1 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
				67829	2618	Cc+A	Lot nr. 2 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
				67831	1726	A	Lot nr. 3 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
Total	31415	—	—	—	31415	—	—
Executant: Ing. Masaru Leontin Florin (nume, prenume)				Inspector			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren				Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Semnatura si stampila				Data			
Data 22.04.2017				26. IUN. 2017			
				Stampila BOP			
				19638 / 15.06.2017			

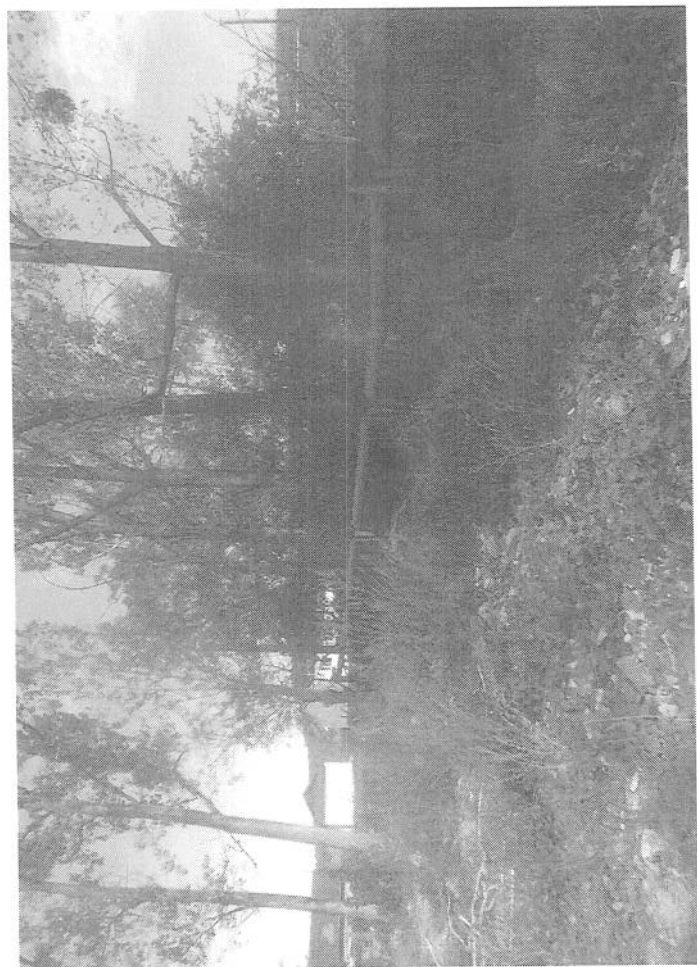


Bacau





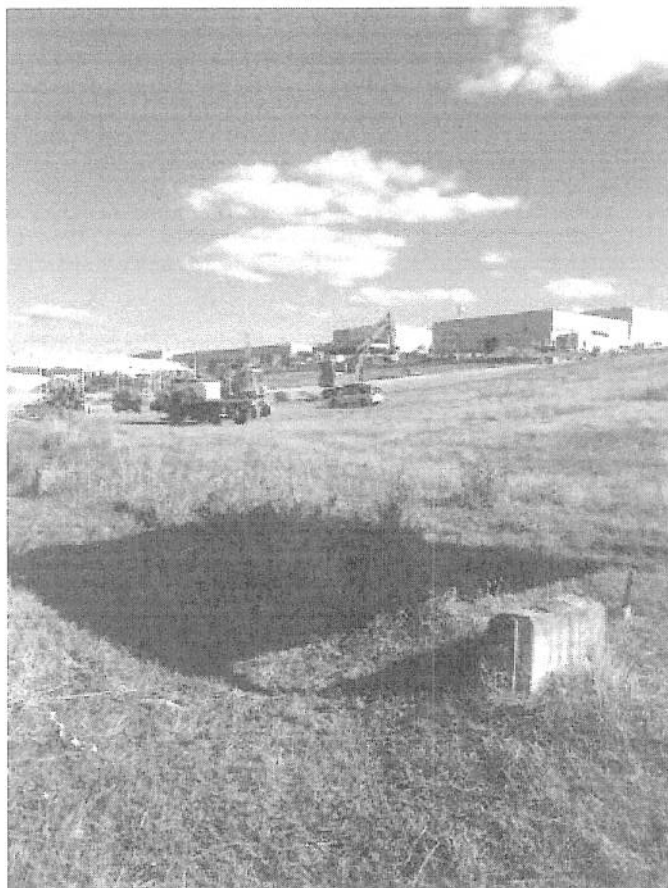






Teren de vanzare langa Michelin

Zalau, judet Salaj Aduagat La 19:11, 30 august 2017, Numar anunt: 135886849



PF vand teren intravilan, langa Michelin, deschidere pe DN 20 m, toate utilitatile cu acte in regula.
Pret 1500 euro / ar negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	5 700 m ²
Pret	1 500 € (Negociabil)



Teren pe strada Stefan cel Mare, 12 ari

Zalau, judet Salaj Adaugat La 13:15, 31 august 2017, Numar anunt: 117242521



Vand teren intravilan in suprafata de 12 ari, situat pe strada Stefan cel Mare, cu front la strada de 40 de m. Terenul are apa, curent si canalizare. Pret per ar negociabil.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 200 m ²
Pret	4 800 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **George**

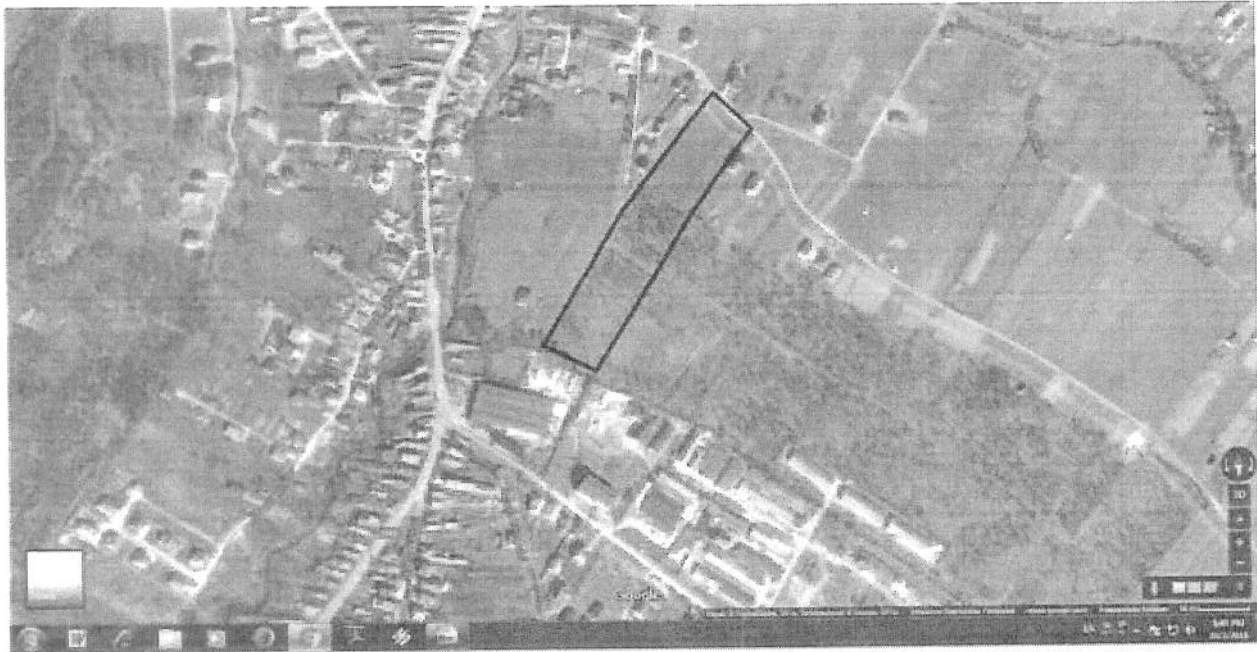
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0742 216 160**



Teren intravilan Zalau

Zalau, judet Salaj Adaugat La 20:20, 4 septembrie 2017, Numar anunt: 107969384



Persoana fizica, vand teren intravilan in zona Mogyorós, str. Dobrogeanu Gherea, pe o suprafata de 90 ari, cu utilitati, apa, gaz, curent electric. Pret 3000 euro/ari, negociabil. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta prin telefon 0746184432.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	9 000 m ²
Pret	30 €

Contact data



10007030169

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

Carte Funciară Nr. 67829 Comuna/Oras/Municipiu: Z

Nr.	22
Ziua	
Luna	
Anul	20

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalau, Str. Fabricii, Nr. 1/A;1/B, Jud. Salaj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67829	2.618	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22227 / 05/07/2017	
Act Normativ nr. Act de dezmembrare nr. 653, din 04/07/2017 emis de notar public Vasilache Mihaela Stefana;	
B1 Se înființează cartea funciară 67829 a imobilului cu numărul cadastral 67829/Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67458 înscris în cartea funciară 67458;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare nr. 274, din 20/04/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1672/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 50180/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13614 din 21/04/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat cu nr.1084, din 21/12/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 3104/31415 1) SOCIETATEA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 50434/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 40875 din 22/12/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare nr. 274, din 20/04/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 893/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 50465/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13604 din 21/04/2016;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1372/31415 1) SC DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 63590/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 13613 din 21/04/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat cu nr.125, din 18/02/2016 emis de NP VASILACHE MIHAEL STEFANA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuală 2163/31415 1) SOCIETATEA COMERCIALA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 63691/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 5695 din 23/02/2016;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat cu nr.1084, din 21/12/2016 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 22211/31415 1) SOCIETATEA DEDEMAN SRL, CIF:2816464 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67458/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 7854 din 13/03/2017; pozitie transcrisa din CF 67083/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 40874 din 22/12/2016;	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 4

M. S. S. S.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



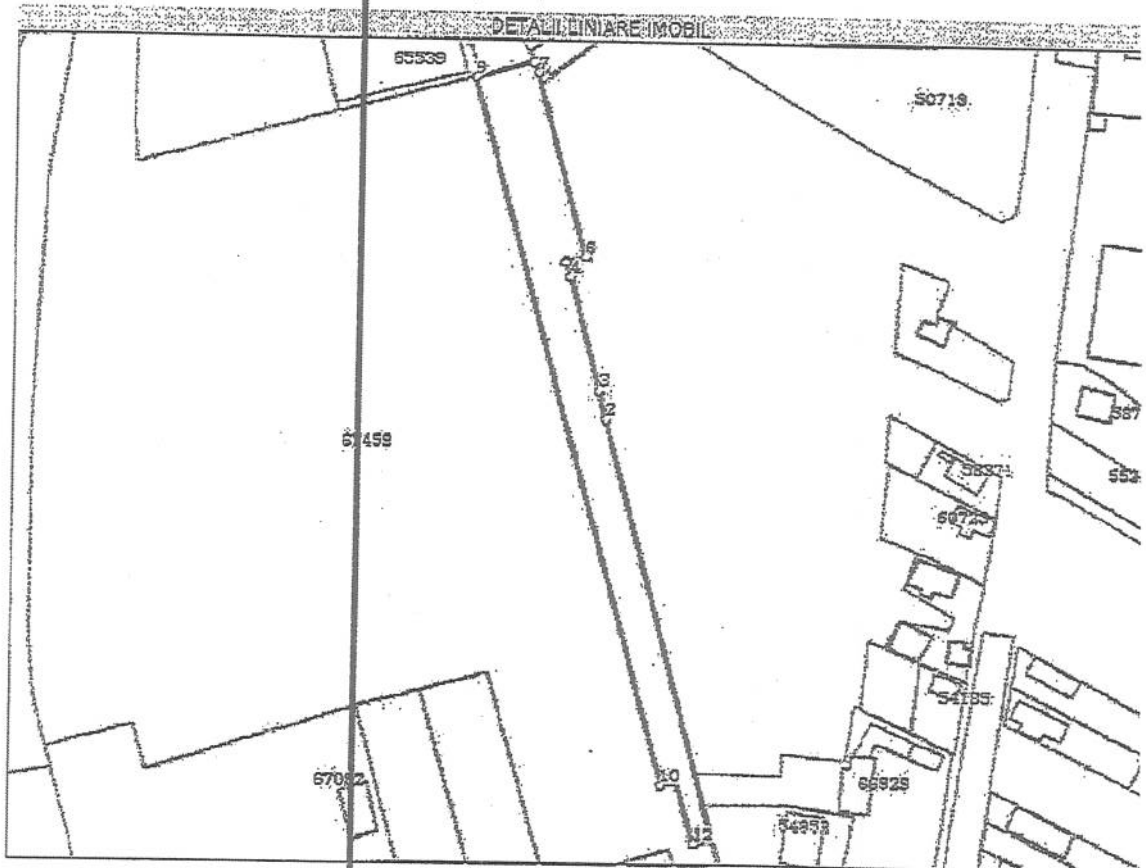
[Handwritten signature]

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67829	2.618	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.920	-	-	-	
2	arabil	DA	698	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	120.871
2	3	8.198
3	4	32.336
4	5	4.214
5	6	5.508
6	7	53.07



Reșină

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.282
8	9	16.521
9	10	204.057
10	11	4.44
11	12	17.871
12	1	5.168

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ac birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice p care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate s susceptible de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța externă nr.155279/04-07-2017 în suma de 180, pentru serviciul publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

10-07-2017

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,
CRISTINA COMAN

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

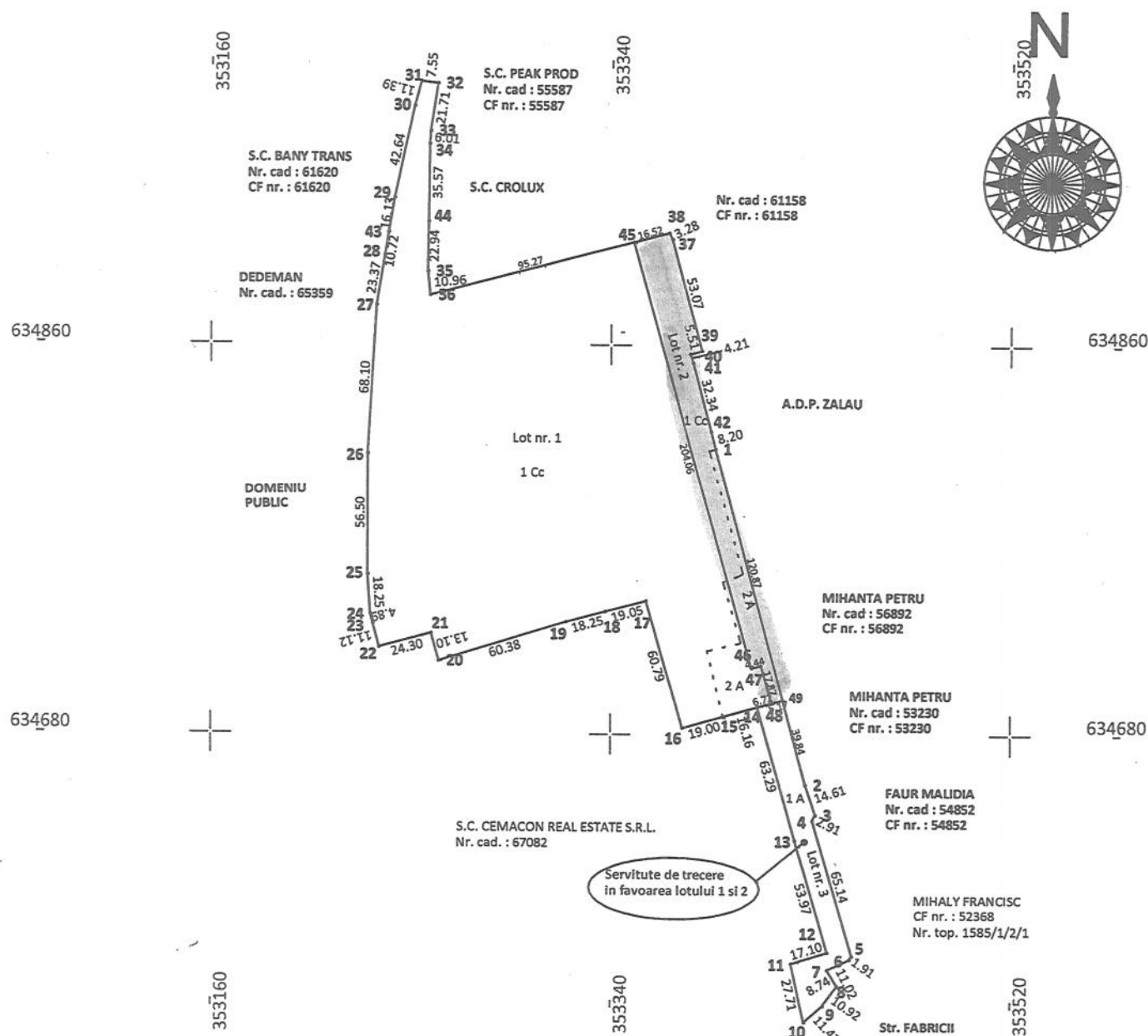


(Handwritten signature)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara 1:3000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67458	31415	Loc. Zalau, Str. Fabricii, Nr.1/A; 1/B, Jud. Salaj
Cartea Funciara nr.	67458	UAT ZALAU



Servitute de trecere
in favoarea lotului 1 si 2

Situatia actuala (inainte de dezlipire)

Situatia viitoare (dupa dezlipire)

Nr. cad.	Suprafata (mp)	Cat.de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
67458	31415	Cc+A	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.	67830	27071	Cc+A	Lot nr. 1 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
				67829	2618	Cc+A	Lot nr. 2 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
				67831	1726	A	Lot nr. 3 compus din teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si beton.
Total	31415	—	—	—	31415	—	—

Executant: Ing. Masaru Leontin Florin

(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 22.04.2017

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

26. IUN. 2017

CSIRBULEA ANDREA
Data
consilier cadastru -

Stampila BEP

19638/15.06.2017



10004320878

Carte Funciară Nr. 67254 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	36202
Ziua	08
Luna	11
Anul	2016

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Zalău, Jud. Salaj, Mun. Zalău

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67254	Din acte: - Masurata: 3.912	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36202 / 08/11/2016	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 236, din 29/09/2016 emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL, Act nr. 9483/27.10.2016 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SALAJ, DOCUMENTATIE CADASTRALA;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) MUNICIPIUL ZALAU , domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

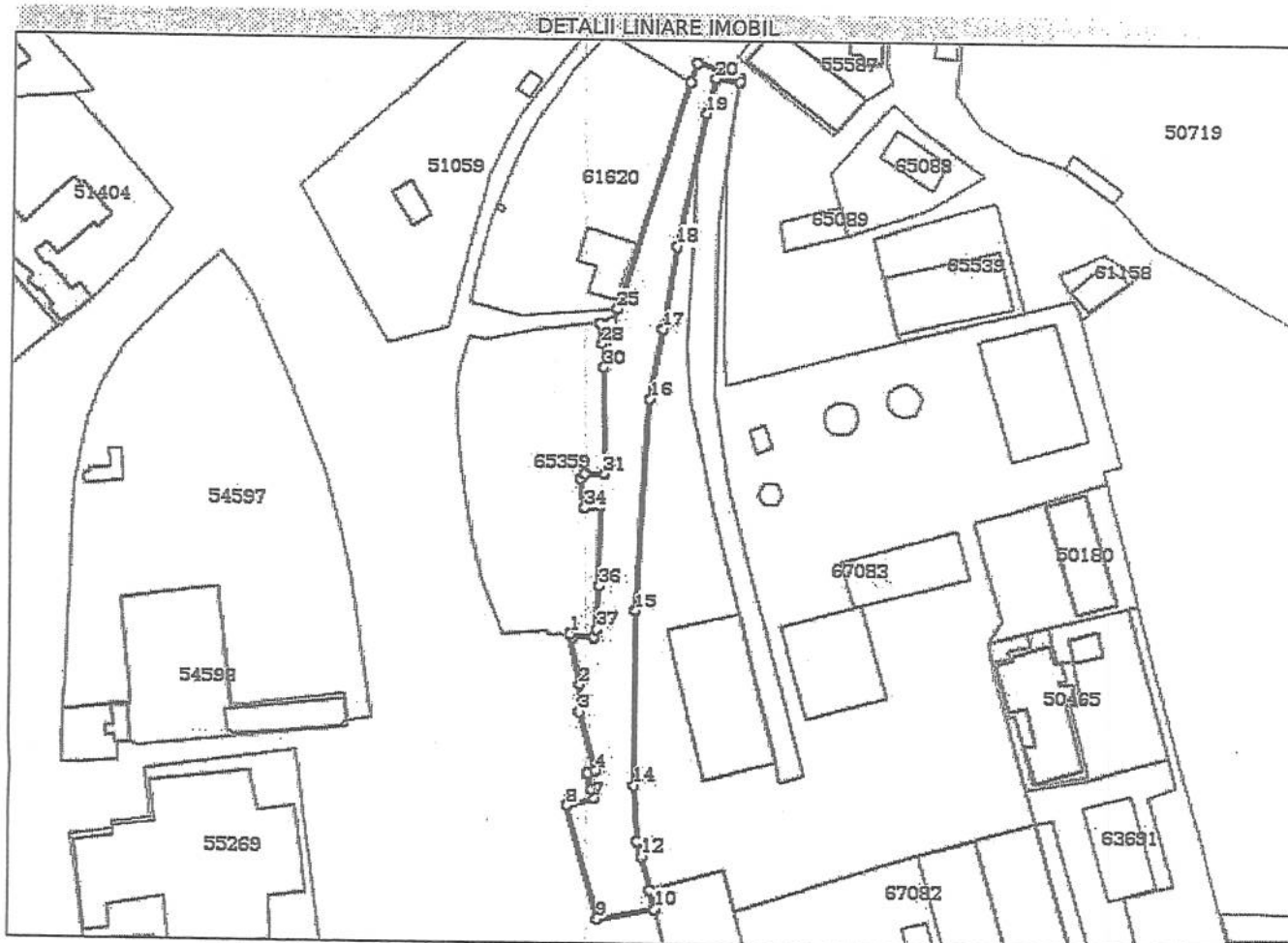
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața masurata (mp)*	Observații / Referințe
67254	3.912	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.912	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.418
3	4	19.729
5	6	5.485
7	8	8.825
9	10	18.179
11	12	11.124
13	14	18.253

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.019
4	5	2.619
6	7	3.08
8	9	37.187
10	11	5.903
12	13	4.886
14	15	56.504

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
15	16	68.105
17	18	26.844
19	20	11.387
21	22	1.075
23	24	6.352
25	26	4.705
27	28	6.862
29	30	7.504
31	32	6.204
33	34	9.436
35	36	25.422
37	38	2.452
39	1	1.293

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
16	17	23.374
18	19	42.643
20	21	7.554
22	23	14.224
24	25	75.005
26	27	3.892
28	29	0.865
30	31	34.714
32	33	1.81
34	35	4.934
36	37	14.362
38	39	6.507

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

21-11-2016

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
 Coman Cristina

(parafa și semnătura)

Referent,

Zaharie Ioana Simona

(parafa și semnătura)

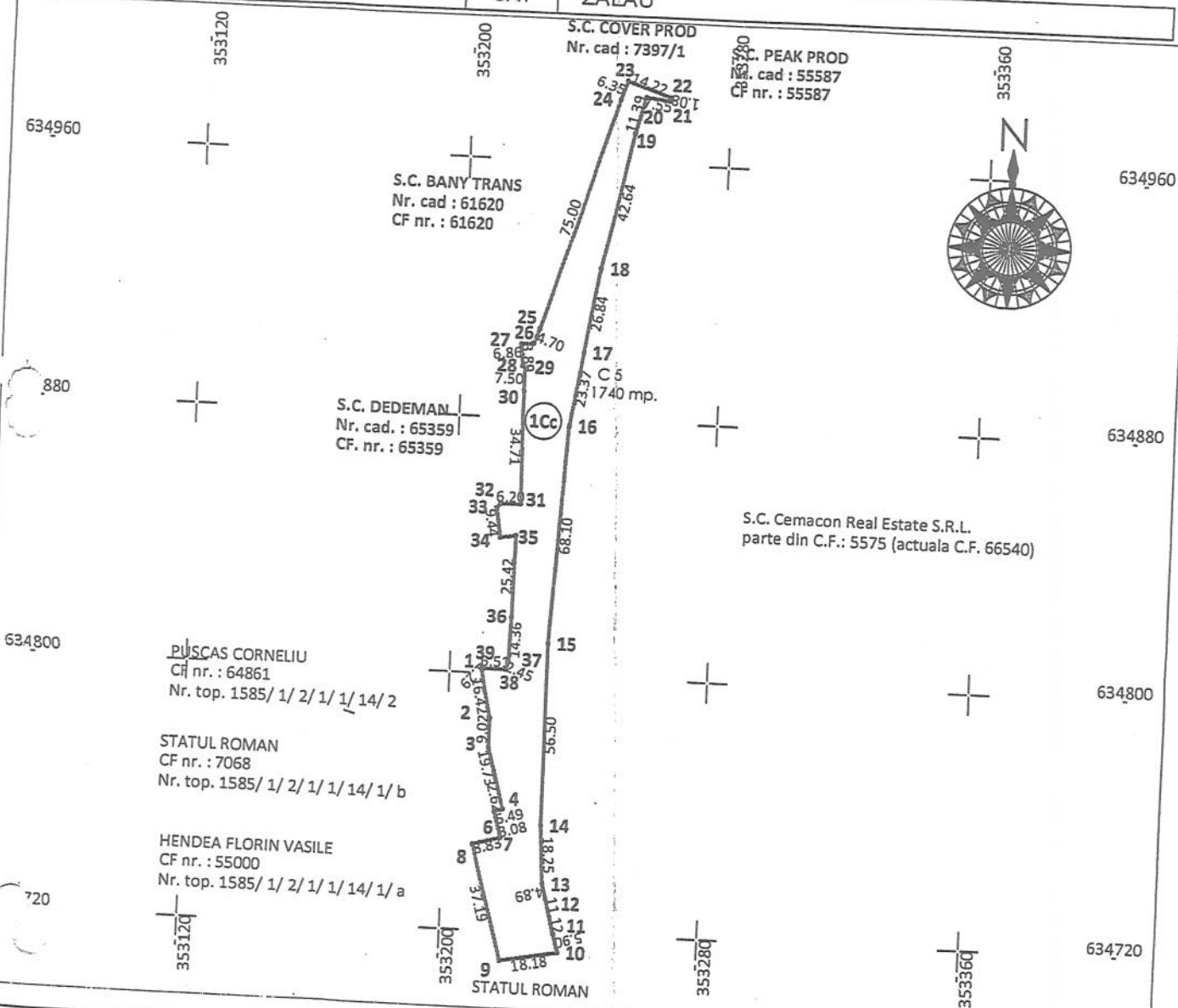


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67237	3912	Mun. Zalau
Cartea Funciara nr.	1599	UAT
		ZALAU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	3912	
Total		3912	Teren intravilan, neimprejmuit.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3912 mp
Suprafata din act = 3912 mp

Executant: Ing. Mastan Leontin-Florin (nume, prenume)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
Data 05.08.2016

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
O.C.P.I. SALA
EMBER BIANCA MANIA
Semnatura si stampila
Data
consilier cadastru -

Stampila BCPI