



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.8 **din 26 ianuarie 2017**

privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Zalău a terenului intravilan, liber de sarcini, în suprafață de 935 mp situat în localitatea Aghireș, nr. 1/B, identificat în CF nr. 52756 a Comunei Meseșenii de Jos cu nr. Cadastral 52756 – teren pe care este amplasată construcția (casa D+P+M) proprietatea Municipiului Zalău dobândită prin expropriere pentru cauză de utilitate publică

Consiliul Local al municipiului Zalău :

Având în vedere :Referatul nr.1359 din 10.01.2017 al Direcției patrimoniu ,Extrasul CF 52756 Meseșenii de Jos și corespondența cu proprietarul imobilului teren realizată conform Adreselor nr. 26.881/13.04.2016,30.834/28.04.2016,52.517/11.08.2016,56.959/2.09.2016, 65.503/6.10.2016 și nr.66.661 din 11.10.2016,

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

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

În baza prevederilor art.557 din noul Cod civil și ale art.36 alin.2 lit.”c”,art.119,121 , 123 alin.1 și ale art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1.Însușirea Raportului de reevaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, SC DEMED EXPERT SRL, privind terenul în suprafață totală de 4954 mp din care s-a dezmembrat suprafața de 935 mp, situat la nr. 1/B din satul Aghireș, comuna Meseșenii de Jos, identificat în Cartea Funciară nr. 52756 a Comunei Meseșenii de Jos cu nr. Cadastral 52756 – teren împrejmuit parțial cu gard de sârmă (poziție transcrisă din CF 50301 – Meseșeni de Jos), 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 935 mp**,categoria curții construcții, situat în localitatea Aghireș nr.1/B , comuna Meseșenii de Jos, ce se identifică potrivit extrasului Cărții Funciare nr.52756 a Comunei Meseșenii de Jos cu nr. Cadastral 52756 – teren împrejmuit parțial cu gard de sârmă , de la proprietarul *Szollosi Laszlo, teren aferent și necesar exploatării construcției – casa de locuit (D+P+M) notată sub. A1.1 cu nr. Cadastral 52756-C1 , proprietatea Municipiului Zalău dobândită prin expropriere , la prețul de cumpărare de 74,35 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 69.517,25 lei (fără TVA).*

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

Art.4.Sumele prevăzute la art.2 și 3 vor fi cuprinse în bugetul de dezvoltare al Municipiului Zalău ce se va aproba pe anul 2017 .

Art.5. Se împuternicește prin prezenta Primarul municipiului Zalău ca la rândul său ,prin împuternicire , sa desemneze consilierul juridic delegat sa semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare- cumpărare în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

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

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroyiță Stelian





10004694148

Carte Funciară Nr. 52756 Comuna/Oras/Municipiu: Mesesenii de Jos

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	40772
Zlúa	21
Luna	12
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. Aghires, Nr. 1/B, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52756	935	Teren împrejmuit partial cu gard din plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52756-C1	Loc. Aghires, Nr. 1/B, Jud. Salaj	S. construita la sol:92 mp; CASA D+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40772 / 21/12/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1340, din 19/03/2009 emis de JUDECATORIA ZALAU (a documentatiei cadastrale);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) SZOLLOSI LASZLO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50301/Mesesenii de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 23459 din 16/11/2009;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Decizia civilă nr. 753, din 17/09/2015 emis de TRIBUNALUL SĂLAJ (definitivă);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50301/Mesesenii de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 36957 din 06/11/2015;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

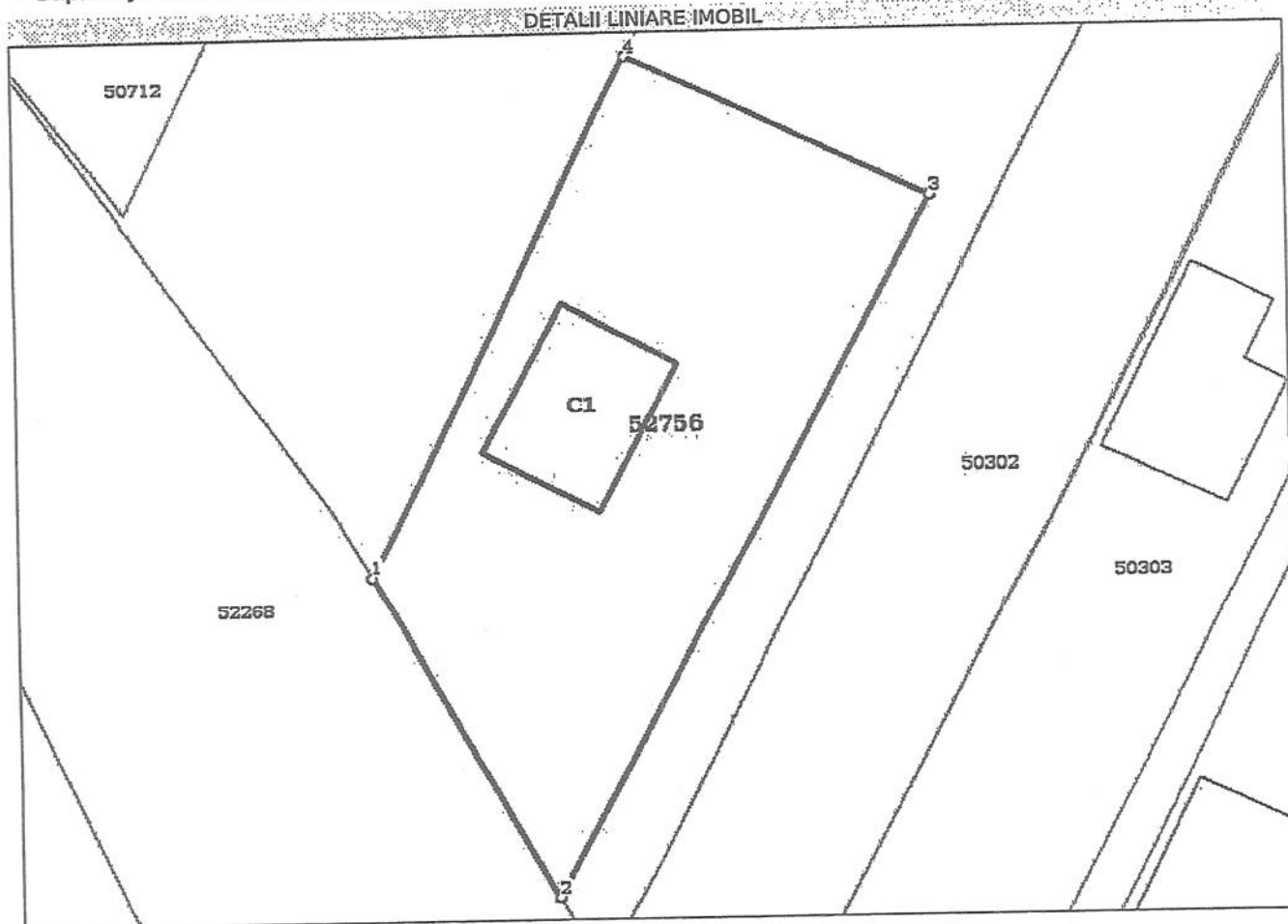
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața masurata (mp)*	Observații / Referințe
52756	935	Teren împrejmuit partial cu gard din plasa de sarma

* 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	935	-	-	-	partial împrejmuit cu gard plasa de sarma

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52756-C1	construcții de locuințe	92	Cu acte	S. construita la sol:92 mp; CASA D+P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.409
2	3	51.774
3	4	21.568
4	1	37.715



**** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.167153/20-12-2016 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

22-12-2016

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

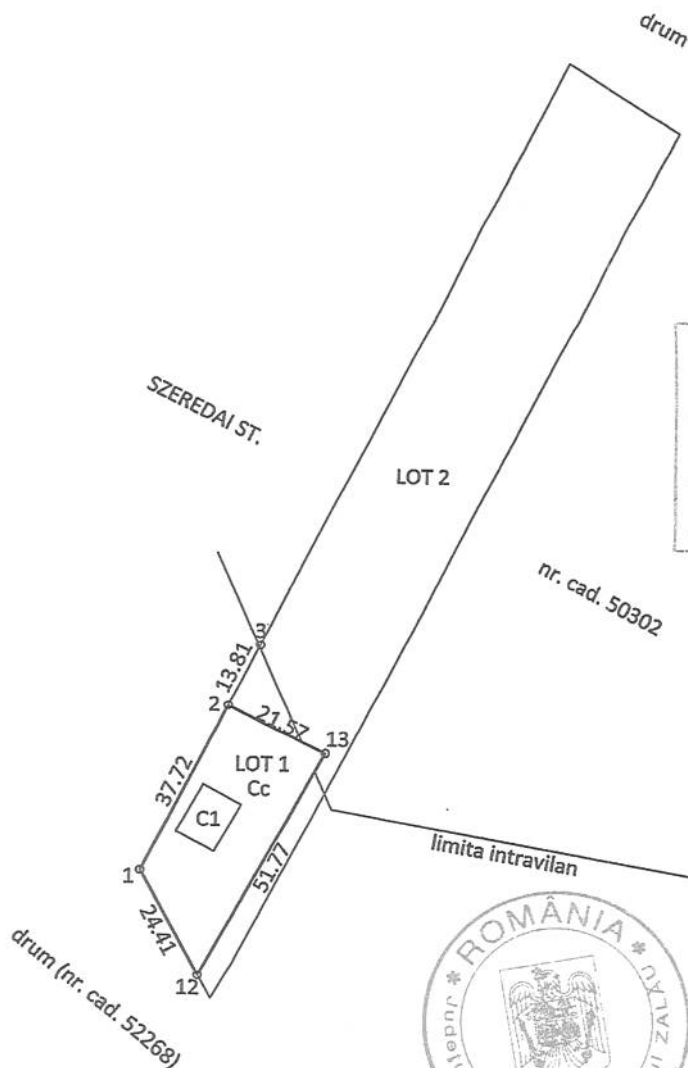
Pop Claudia - Diana

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52756	935	loc. Aghires, nr. 1/B
Cartea Funciara nr.	UAT	MESESENI DE JOS- intravilan



ANEXA la HCL 8/26.01.2017
PRESEDINTE DE SEDINTA
Balazs Todor

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

1 X= 350316.5900 Y= 630482.0500
2 X= 350333.2588 Y= 630515.8853
13 X= 350352.6060 Y= 630506.3540
12 X= 350328.3037 Y= 630460.6377

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	935	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa de sarma
Total		935	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	92	S. construita la sol: 92 mp; CASA D+P+M
Total		92	

Suprafata masurata a imobilului = 935 mp
Suprafata din act = --- mp

Executant: SOFRON SABIN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 25.11.2016

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

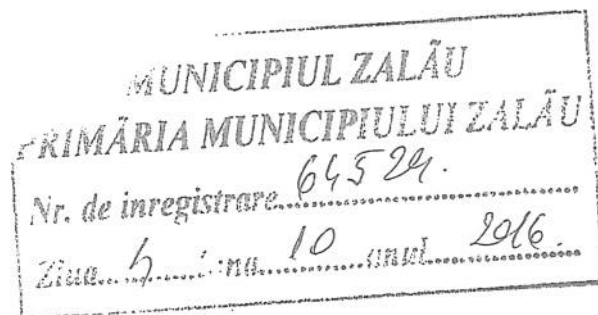
Stampila BCPI

Inspector:

baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa

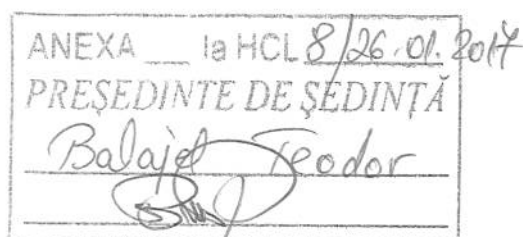
Data 06. DEC. 2016

O.C.P.I. SĂLAJ
BALOG CLAUDIU GABRIEL
- consilier cadastru -



RAPORT DE REEVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN INTRAVILAN-EXTRAVILAN

Localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos
, 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

OCTOMBRIE 2016



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Reevaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan si extravilan din localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU** , în calitate de posibila cumparatoare.

Față de prezentul raport de reevaluare precizez:

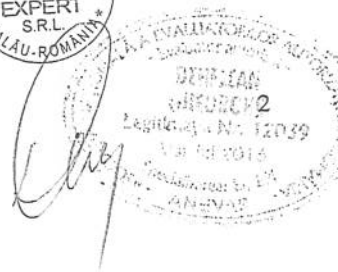
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de reevaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de reevaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă 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 reevaluare 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 2015 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 reevaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2015 – 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;

S.C. DEMED EXPERT SRL , prin

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039

- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 01.10.2016



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul reevaluării

Obiectivul reevaluării îl reprezintă Terenul intravilan si extravilan situat în localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul reevaluării

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

Scopul reevaluării este estimarea valorii de piață actualizata la nivel de prețuri Octombrie 2016 a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul reevaluării

Utilizatorul reevaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul de reevaluat este compus din: **Teren intravilan si extravilan in suprafata totala 4.954 mp.** , in scris in C.F. nr. 50301 Mesesenii de Jos , nr. cadastral 50301 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Hotarare Judecatoreasca , cota actuala 1/1 , Hotarare Judecatoreasca nr. 1340 din 19.03.2009 , emis de Judecatoria Zalau , a documentatiei cadastrale , cu incheierea nr. 23459/16.11.2009 , in favoarea domnului **SZOLLOSI LASZLO.**

Pe terenul in cauza , C.F. nr. 50301 Mesesenii de Jos , nr. cadastral 50301-C1 , exista o casa de tip D+P+M , proprietatea **MUNICIPIULUI ZALAU** , imobil aflat sub incidenta art. 3 , alin 1 din Legea nr. 17.2014 , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 , emis de Parlamentul Romaniei , cu incheierea nr. 27106/18.08.2015 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Hotarare Judecatoreasca , cota actuala 1/1 , Hotarare Judecatoreasca nr. Decizia civila nr. 753 din 17.09.2015 , emis de Tribunalul Salaj , definitiva , cu incheierea nr. 36957/06.11.2015. **De asemenea , pe terenul in cauza , exista o fantana si pomi fructiferi , pe care evaluatorul , in lucrarea de baza , le-a omis din lucrare din cauza informatiilor superficiale primite de la proprietar. Tocmai din aceasta cauza am fost solicitat de catre Primaria municipiului Zalau sa reevaluez imobilul in cauza tinand cont de aceste imbunatatiri si de pretul de piata din Octombrie 2016.**

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

3.5. Data revizionării

Proprietatea imobiliară a fost revizionată în data de 27.09.2016.

3.6. Data reevaluării

Data reevaluării este 01.10.2016 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este : 4,4523 lei/EURO.

3

Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul reevaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2015 , fondul fix reevaluat este de natura unui teren intravilan-extravilan amplasat in zona mediana a localitatii Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj. Proprietatea de reevaluat 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 2015 , 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 reevaluare 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 reevaluată 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 reevaluare, 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 reevaluări 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;



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data reevaluării;
- Imobilul a fost reevaluat 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 reevaluare, 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 reevaluare 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 reevaluare 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;



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

-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 zona localității Aghires – zona soselei de centura a municipiului Zalău 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 2015 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul reevaluat 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 de reevaluat este compus din: **Teren intravilan extravilan în suprafața totală 4.954 mp.**, înscris în C.F. nr. 50301 Mesesenii de Jos , nr. cadastral 50301 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Hotărâre Judecatorească , cota actuală 1/1 , Hotărâre Judecatorească nr. 1340 din 19.03.2009 , emis de Judecătoria Zalău , a documentației cadastrale , cu încheierea nr. 23459/16.11.2009 , în favoarea domnului **SZOLLOSI LASZLO**.

Pe terenul în cauză , C.F. nr. 50301 Mesesenii de Jos , nr. cadastral 50301-C1 , există o casă de tip D+P+M , proprietatea **MUNICIPIULUI ZĂLAU** , imobil aflat sub incidența art. 3 , alin 1 din Legea nr. 17.2014 , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 , emis de Parlamentul României , cu încheierea nr. 27106/18.08.2015 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Hotărâre Judecatorească , cota actuală 1/1 , Hotărâre Judecatorească nr. Decizia civilă nr. 753 din 17.09.2015 , emis de Tribunalul Salaj , definitivă , cu încheierea nr. 36957/06.11.2015.

De asemenea , pe terenul în cauză , există o fantană și pomi fructiferi , pe care evaluatorul , în lucrarea de bază , le-a omis din lucrare din cauza informațiilor



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

superficiale primite de la proprietar. Tocmai din aceasta cauza am fost solicitat de catre Primaria municipiului Zalau sa reevaluez imobilul in cauza tinand cont de aceste imbunatatiri si de pretul de piata din Octombrie 2016.

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

Terenul nu este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de proprietar si dupa planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a localitatii Aghires , comuna Mesesenii de Jos , , front la soseaua de centura a municipiului Zalau , zona rezidentiala si nerezidentiala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din soseaua de centura a municipiului Zalau. In zona se construiesc atat case unifamiliale cat si spatii pentru prestari servicii.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 4.954 mp. , cu acces direct la soseaua de centura a municipiului Zalau si este in panta medie. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica. Accesul la teren se face direct din soseaua de centura.

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 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. In cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan extravilan- este o proprietate imobiliară , localizată în zona mediana a localității Aghires , comuna Mesesenii de Jos , într-o zonă atât de tip rezidențial cât și de tip nerezidențial.

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.



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

Pe piata 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 , inclusiv localitatea in cauza si anume Aghires , comuna Mesesenii de Jos.

Pe raza municipiului Zalau , pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidențiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarماس , Gradina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Aghires , Hereclean , Panic si Badon.

Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele rezidențiale dar cele nereziidențiale.

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 localitatea Aghires , comuna Mesesenii de Jos , oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferea in zonele periferice si limitrofe localitatii in cauza.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus , in zonele limitrofe municipiului Zalau , inclusiv zona in cauza , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o descreștere 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.

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 (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si 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 posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a localitatii Aghires , langa soseaua de centura a municipiului Zalau , cu acces facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidential.

7. REEVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

-metoda reziduala

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

- terenul în cauza , cu o suprafață totală de 4.954 mp. , are front direct la soseaua de centura de 29,80 m;

- la limita terenului exista retea electrica;

- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;

- valoarea terenului s-a determinat avand în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 15,00 EURO/mp. – 20,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;

- accesul la teren se face direct din soseaua de centura a municipiului Zalau.

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 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 pe str. 1. Decembrie 1918 , la iesirea din Zalau , pe partea stanga , mai în sus de poligon (zona Almakut), intabulat , parcelabil , în suprafața de 1.600 mp. , cu utilități în apropiere (apa și curent electric) , oferat la 15,00 EURO/ mp;



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , ideal pentru constructia unei case de locuit , situat la intrarea in Aghires dinspre Zalau , foarte accesibil , drum pana la teren plus ca este aproape de centura Zalaului , acces la utilitati (apa si curent electric)p , in suprafata de 700 mp. , ofertat la 20,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , situat pe raza municipiului Zalau , zona str. Morii , in suprafata de 1.300 mp. , cu utilitati la limita terenului (apa , curent electric si gaz metan) , ofertat la 15,00 EURO/mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 5% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4,954	1,600 mp	700 mp	1,300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15 €/mp	20 €/mp	15 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-1	-1
Pret corectat (EURO/mp)		14.25	19.00	14.25
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.25	19.00	14.25
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.25	19.00	14.25
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.25	19.00	14.25
Localizare	Zona mediana	mai slaba	Similar	mai slaba
Corectie (%)		5%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.71	0.00	0.71
Preț corectat (EURO/mp)		14.96 €	19.00 €	14.96 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Similar	Pietruit	Similar
Corectie (%)		0%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-1	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.96 €	18.05 €	14.96 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.96 €	18.05 €	14.96 €
Utilitati/distanta	A+E	A+E	A+E	A+E+G

Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		0%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	-0.75
Pret corectat (EURO/mp)		14.96 €	18.05 €	14.21 €
Suprafata (mp)	4,954 mp	1,600	700	1,300
Corectie (%)		-5%	-8%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.75	-1.35	-0.71
Pret corectat (EURO/mp)		14.21 €	16.70 €	13.50 €
Front stradal (ml)	30	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.21 €	16.70 €	13.50 €
Relieful/forma terenului	Panta lina, regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.21 €	16.70 €	13.50 €
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)		14.21 €/mp	16.70 €/mp	13.50 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-1	-3	-1
Corectie totală netă (%)		-5%	-17%	-10%
Corectie totală brută (EURO)		1	2	2
Corectie totală brută (%)		10%	12%	14%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		16.70 € /mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 16,70 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 1,00 \text{ mp} \times 16,70 \text{ EURO/mp} \times 4,4523 \text{ lei/EURO} = 74,35 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 16,70 \text{ EURO/mp.} - 74,35 \text{ lei/mp.}$$

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



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

proprietate imobiliara de tip rezidential propunandu-se constructia unei case unifamiliale cu regim de inaltime D+P+M , cu suprafata desfasurata totala de 200,00 mp.

Costul estimat de construire a cladirii:

$$Cc = 200,00 \text{ mp.} \times 354,78 \text{ EURO/mp} = 70.956 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 600 EURO/luna.

$$VBA = 600 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 7.200 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 5% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	7.200
Cheltuieli 10%	EURO	360
Venit net efectiv	EURO	6.840

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$VCMBU = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 8,75%-10,0%, pentru proprietatea analizata apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 9,20\%$.

$$VCMBU = 74.348 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = VCMBU - Cc$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 3.392 \text{ EURO}/200,00 \text{ mp.} = 16,96 \text{ EURO/mp.} = 75,51 \text{ lei/mp.}$$

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 comparații:	74,35 lei/mp.
-metoda reziduala	V met. reziduala:	75,51 lei/mp.

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



Evaluare teren intravilan extravilan , localitatea Aghires , nr. 1/B , comuna Mesesenii de Jos , judetul Salaj , zona mediana.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizari 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 achiziționării , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este:**

$$V = 74,35 \text{ lei/mp.} = 16,70 \text{ EURO/mp.}$$

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;
- **valoarea nu conține TVA.**

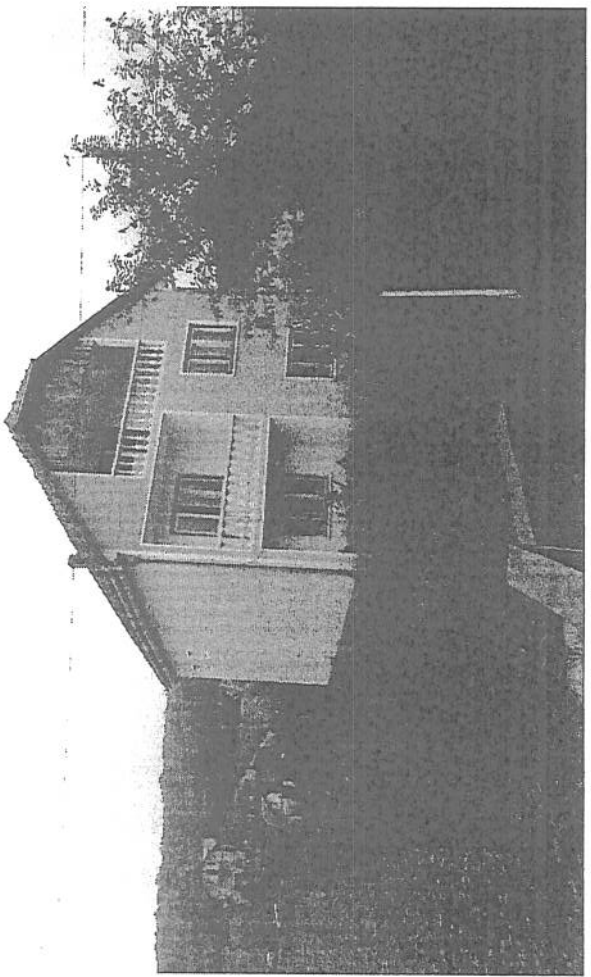
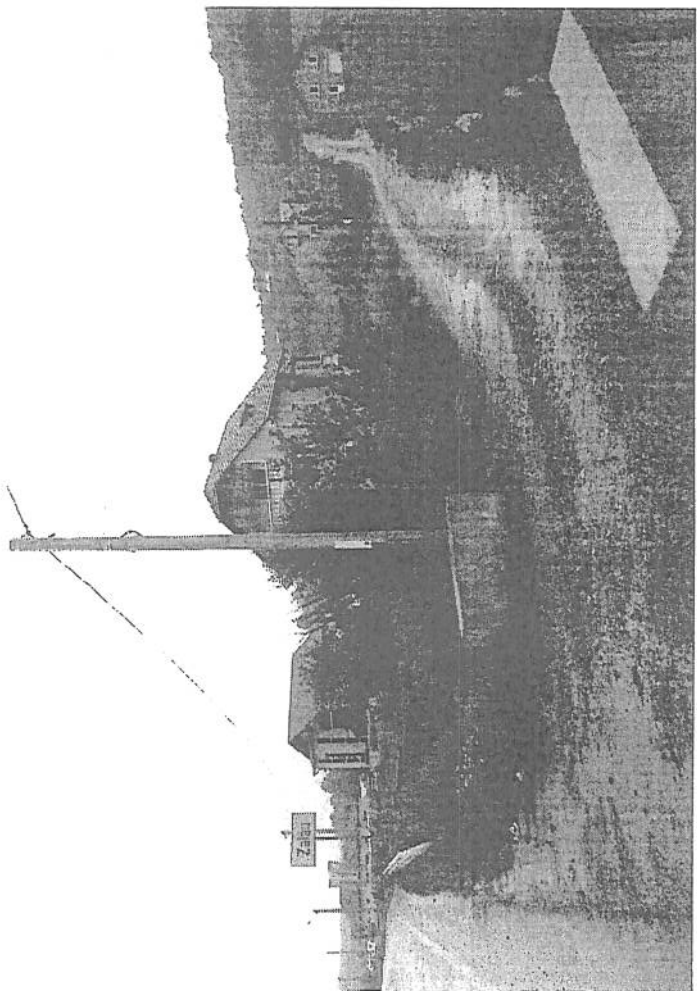
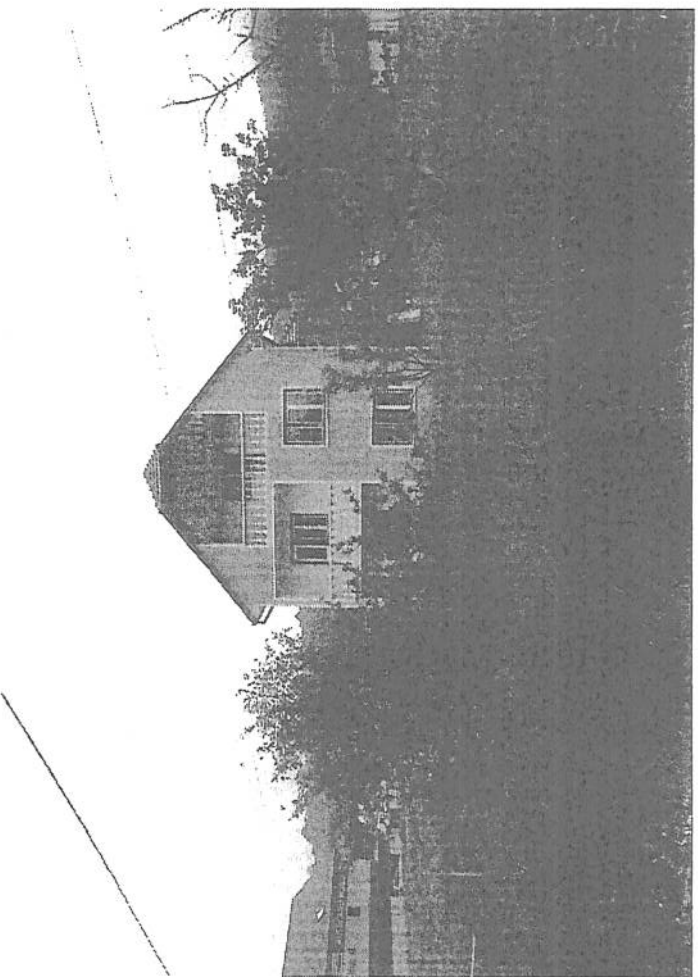
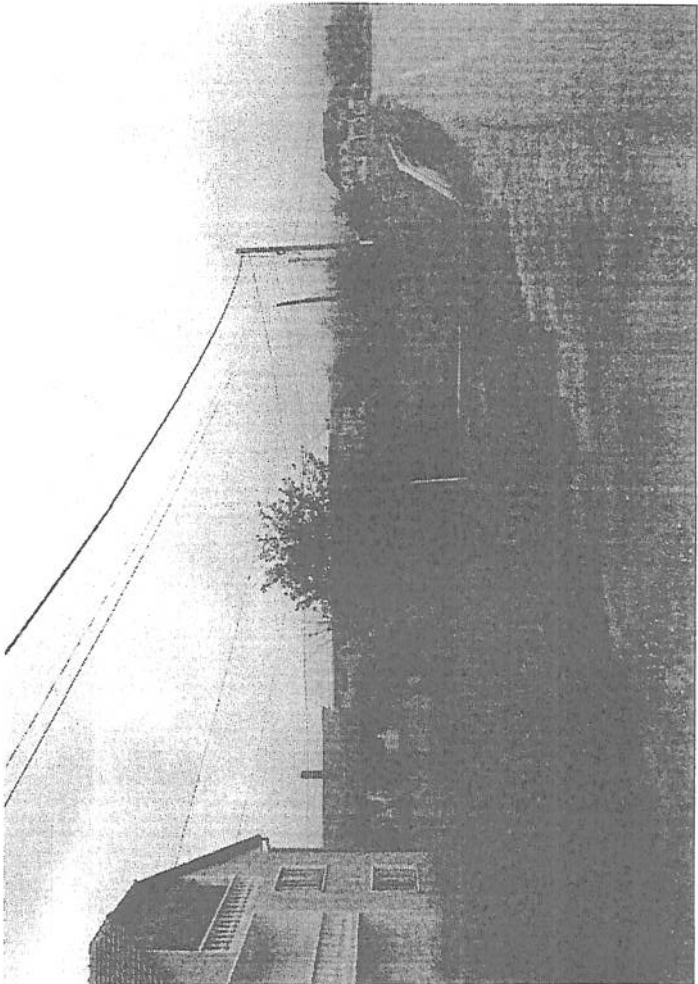
9. ANEXE

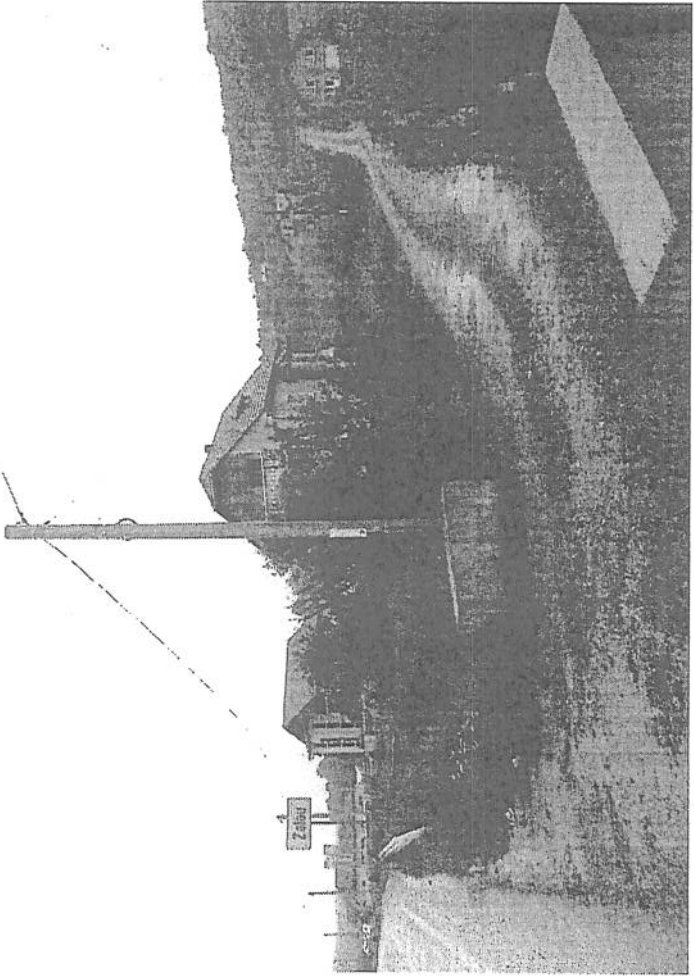
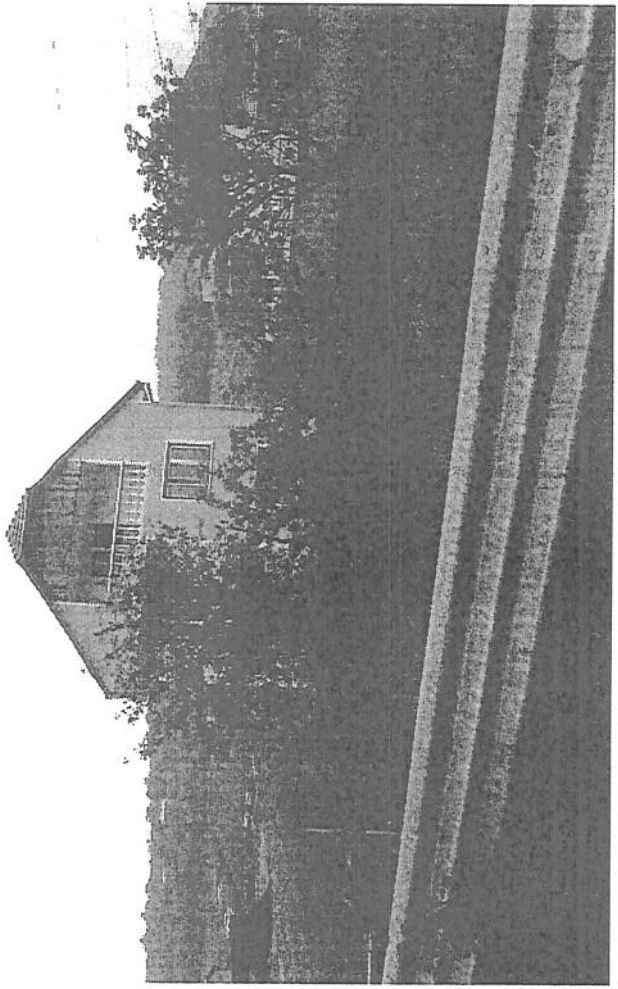
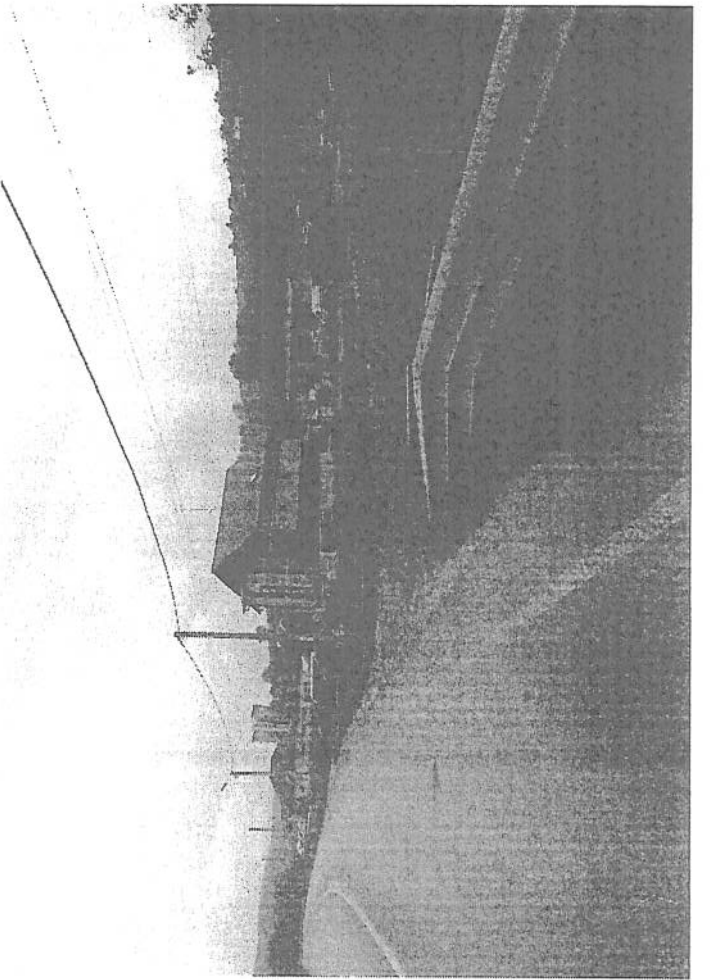
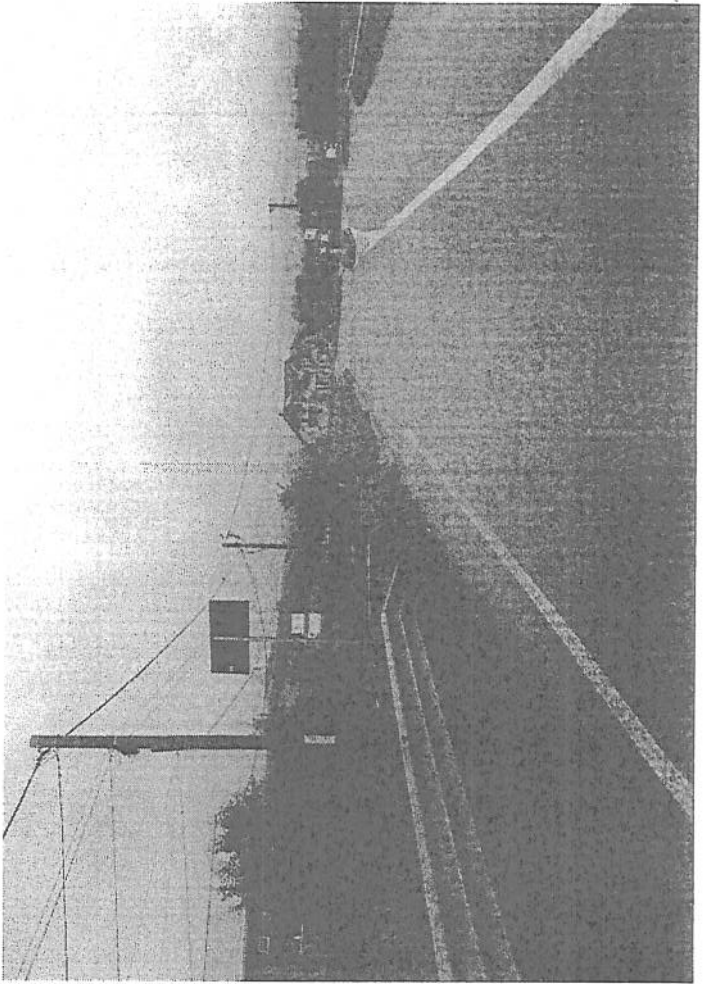
- 9.1. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piața.



INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimția nr. 12039









Teren intravilan pe strada crasnei, 1600mp

Zalau, judet Salaj Aducat La 09:28, 16 septembrie 2016, Numar anunt: 49432899

Vand 8 ari teren intravilan intabulat parcelabil pe strada crasnei, la iesirea din oras pe partea stanga mai in sus de poligon (Almakut)
pret 1500 eur/ ar

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 600 m ²
Pret	1 500 €

Contact data

Persoana de contact: **zoltan**

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

Telefon: **0753 736 852**

Anunturi imobiliare particulare Adauga anunt Contact

Alege locuinta

☐ Vanzare ☐ Inchiriere

Teren ☐

Salaj ☐

Pret Min: € Pret Max: €



Anunturi Imobiliare

Alba
Arad
Arges
Bacau
Bihor
Bistrita Nasaud
Botosani
Braila
Brasov
Bucuresti
Buzau
Calarasi
Caras Severin
Cluj
Constanta
Covasna
Dambovita
Dolj
Galati
Giurgiu
Gorj
Harghita
Hunedoara
Ialomita
Iasi

Anunturi imobiliare » Imobiliare Salaj » Imobiliare Aghires » Vanzare Terenuri Aghires Salaj



Ești PARTICUL



Vanzare Teren Aghires , 14000 €

13 Iulie 2016



Pret Vanzare: 14000 €

Suprafata Teren 700 m²

Telefon: 0742502749

20,000 €/ha

Teren ideal pt constructia unei case! o bucata de 7 arii de teren. terenul se afla in aghires, chiar la intrare (exact la iesirea din zalu), foarte accesibil ca zona. acces usor, drum pana la teren plus ca e aproape de centura si se poate construi un podet ca sa se intre pe teren de pe centura. multe variante de acces!!!! zona buna! acces usor la utilitati! pret 2000 euro o/ar. nr tel 0742502749

titirez.ro
ANUNTURI IMOBILIARE



Apartament
, Unirii
800 €/luna



Apartament
, Grozavesti
145500 €



Aghiresu



TOAG

Aghiresu-Fabrica

Map data ©2016 Google

Anunturi imobiliare similare



Vanzare Teren Aghires Aghires , Salaj

1000 €

Data 27 Septembrie 2016

Vand teren extravilan,44ari, situat la iesire de pe strada crasnei, pe partea cu poligonul, aproape de sosea.

vezi detalii



Vanzare Teren Aghires Aghires , Salaj

9200 €

Data 26 Septembrie 2016

Teren ideal pentru construit ,panorama excelenta zona retrasa si linistita se gaseste la iesire din aghires pe partea stinga 100 m de la troita din deal in directia crasna

vezi detalii



Vand teren intravilan, Zalau, str. Morii.

Zalau, judet Salaj : Aducat La 11:18, 8 septembrie 2016, Numar anunt: 102751630

Persoana fizica, vand teren intravilan, in suprafata de 1300 mp (13 ari), situat administrativ in localitatea Zalau, strada Morii. Pret: 1500 E/ar.

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	1 300 m ²
-----------	----------------------

Pret	19 500 € (Negociabil)
------	-----------------------

15 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Ioan**

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

Telefon: **0787 568 500**