



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.339

Din 27 septembrie 2018

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile (terenuri) între proprietarii SC Salvo-San Ciobanca SRL Zalău și Municipiul Zalău, în scopul extinderii Cimitirului Municipal Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

Referatul nr.58025/21.09.2018 al Direcției Patrimoniu și al Direcției Economice,

Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 24560 din 13.04.2018 a SC SALVO-SAN-CIOBANCA SRL Zalău prin care arată că este de acord cu transferul dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. Cadastral 68723 prin efectuarea unui schimb cu terenuri proprietatea Municipiului Zalău, precum și corespondența purtată în acest scop potrivit adreselor nr. 33901/29.05.2018, nr.50718/20.08.2018, nr.50967/21.08.2018, nr.54722/07.09.2018, nr.57509/19.09.2018;

Nota de constatare nr.56178/12.09.2018 privind identificarea și trasarea în teren a imobilelor terenuri ce fac obiectul schimbului;

Extrasul CF nr. 68723 Zalău cu nr. Cadastral 68723, Extrasul CF nr.65952 Zalău cu nr. Cadastral 65952, Extrasul CF nr.67234 Zalău cu nr. Cadastral 67234, Extrasul CF nr.69179 Zalău cu nr. Cadastral 69179, Extrasul CF nr.67500 Zalău cu nr. Cadastral 67500 precum și Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare mai sus identificate întocmite de Dehelean Gheorghe evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 12039, identificate în anexa 1-5, în scopul determinării valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul schimbului;

Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

În temeiul prevederilor art.863 lit.d, art.1763-1765 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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, privind terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, str. Dumbrava, identificat în CF 65952 Zalău nr. Cadastral 65952, proprietatea privată a Municipiului Zalău, anexa 1.

Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, privind terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, str. Dumbrava, identificat în CF 67234 Zalău nr. Cadastral 67234, proprietatea privată a Municipiului Zalău, anexa 2.

Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, privind terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, str. Dumbrava, identificat în CF 69179 Zalău nr. Cadastral 69179 proprietatea privată a Municipiului Zalău, anexa 3.

Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, privind terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, str. Dumbrava, identificat în CF 67500 Zalău nr. Cadastral 67500 proprietatea privată a Municipiului Zalău, anexa 4.

Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, privind terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, adiacent Cimitirului Municipal Zalău de pe str A Șaguna, teren identificat în CF 68723 nr. Cadastral 68723 Zalău, proprietatea SALVO-SAN-CIOBANCA SRL, anexa 5.

Art.2. Efectuarea schimbului de imobile terenuri între Municipiul Zalău pe de o parte și SC SALVO-SAN-CIOBANCA SRL CIF 672664 pe de altă parte, în următoarele condiții:

a) **Municipiul Zalău va preda copermutantei SC SALVO-SAN-CIOBANCA SRL, CIF 672664** imobilele teren situate în intravilanul Municipiului Zalău identificate astfel:

- teren intravilan liber de sarcini, neîmprejmuit, identificat în Cartea Funciara 65952 Zalău cu nr. Cadastral 65952 în suprafața de 165 mp, categoria de folosință curți construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, **evaluat la suma de 4.125 euro, calculat astfel:** $165\text{mp} * 25\text{euro} = 4.125 \text{ euro} * 4,6595 \text{ lei /euro} = \underline{19.220 \text{ lei}}$ la cursul valutar comunicat de BNR în 17.02.2018, la data întocmirii documentației de evaluare - **anexa 1;**

- teren intravilan liber de sarcini, neîmprejmuit, identificat în Cartea Funciara 67234 Zalău cu nr. Cadastral 67234 în suprafața de 356 mp, categoria de folosință curți construcții proprietatea privată a Municipiului Zalău, **evaluat la suma de 8900 euro calculat astfel:** $356\text{mp} * 25\text{euro} = 8.900 \text{ euro} * 4,6595 \text{ lei /euro} = \underline{41.470 \text{ lei}}$ la cursul valutar comunicat de BNR în 17.02.2018, la data întocmirii documentației de evaluare - **anexa 2.**

- teren intravilan liber de sarcini, neîmprejmuit, identificat în Cartea Funciara 69179 Zalău cu nr. Cadastral 69179 în suprafața de 40 mp, categoria de folosință curți construcții proprietatea privată a Municipiului Zalău, **evaluat la suma de 1000 euro calculat astfel:** $40\text{mp} * 25\text{euro} = 1.000 \text{ euro} * 4,6426 \text{ lei /euro} = \underline{4.645 \text{ lei}}$ la cursul valutar comunicat de BNR în 08.08.2018, la data întocmirii documentației de evaluare - **anexa 3.**

- teren intravilan liber de sarcini, neîmprejmuit, identificat în Cartea Funciara 67500 Zalău cu nr. Cadastral 67500 în suprafața de 240 mp, categoria de folosință curți construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, **evaluat la suma de 6240 euro calculat astfel:** $240 \text{ mp} * 26\text{euro} = 6.240 \text{ euro} * 4,6440 \text{ lei /euro} = \underline{29000 \text{ lei}}$ la cursul valutar comunicat de BNR în 01.09.2018, la data întocmirii documentației de evaluare, - **anexa 4.**

b) **SC SALVO-SAN CIOBANCA SRL, CIF 672664 va preda copermutantului Municipiului Zalău** terenul situat în intravilanul Municipiului Zalău, adiacent Cimitirului Municipal Zalău de pe str A Șaguna, teren neîmprejmuit identificat în Cartea Funciara 68723 Zalău cu nr. Cadastral 68723 în suprafața de 2044 mp, categoria de folosință livada, proprietatea SALVO-SAN CIOBANCA SRL, **evaluat la suma 22.484 euro calculat astfel:** $2044\text{mp} * 11\text{euro} = 22.484 \text{ euro} * 4,5655 \text{ lei /euro} = \underline{102.651 \text{ lei}}$ la cursul valutar comunicat de BNR în 06.06.2017, la data întocmirii documentației de evaluare, **anexa 5.**

c) **SCHIMBUL de imobile se aprobă de către Municipiul Zalău, având în vedere acordul /declarația dat(ă) de către SALVO-SAN CIOBANCA SRL, în sensul că fiecare parte va achita factura emisă în condițiile legii, astfel :** Municipiul Zalău va preda copermutantei SC SALVO-SAN CIOBANCA SRL, CIF 672664 imobilele teren intravilan (identificate mai sus) **proprietatea privată a Municipiului Zalău în suprafață totală de 801 mp** la prețul total de 112258,65 lei **inclusiv TVA (calculat astfel** $19.220 + 41.470 + 4.645 + 29000 = 94335 \text{ lei} + \text{TVA } 17.923,65 \text{ lei} = 112258,65 \text{ lei}$) iar **SC SALVO-SAN CIOBANCA SRL, CIF 672664 va preda** Municipiului Zalău terenul identificat cu nr. Cadastral 68723 **în suprafață de 2044 mp** la prețul de **102.651 lei (fără TVA - SC SALVO-SAN CIOBANCA SRL** nefiind platitori de TVA –conf. art. 292 Cod Fiscal), deci fără plata vreunei sume.

Art.3. Copermutantul Municipiul Zalău va emite factura pentru suprafețele de teren care fac obiectul schimbului (se va înregistra pe fiecare poziție de teren cu valoarea rezultată din raportul de evaluare). Valoarea facturii emise se va încasa în contul de venituri a Municipiului Zalău nr. RO20 TREZ 5615 0220 5X00 9520, CIF 23811125.

SC Salvo-San Ciobanca SRL va emite factura pentru imobilul predat la valoarea de 102651 lei pe care Municipiul Zalău are obligația să o achite din prevederile bugetare aprobate în bugetul de dezvoltare - partea de cheltuieli și în lista cu obiectivele de investiții - poziția terenului cimitir.

Cheltuielile efectuate cu rapoartele de evaluare rămân în sarcina Municipiului Zalău precum și cele efectuate cu întabularea rămân în sarcina **SALVO-SAN CIOBANCA SRL, având în vedere interesul comun al celor două părți și valorile acestor cheltuieli sunt comparabile.**

Taxele necesare autentificării contractului de schimb și înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară vor fi suportate în cote egale de cele două părți.

Art.4. Terenul primit la schimb de Municipiul Zalău se va cuprinde în domeniul public al Municipiului Zalău după înscrierea în Cartea Funciară a operațiunii de schimb, iar cel predat de către Municipiul Zalău se va diminua din domeniul privat al Municipiului Zalău.

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 Patrimoniu, Direcția Economică și 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 SALVO-SAN CIOBANCA SRL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Claudia Ardelean

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67234 Zalău

Nr. cerere	34608
Ziua	10
Luna	09
Anul	2018

Cod verificare



100062185305

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67234	356	Teren neîmprejmuit; TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36263 / 09/11/2016		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 233, din 29/09/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău, adresa nr. 9483/26.10.2016, emisă de Intituația Prefectului Sălaj și documentație cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



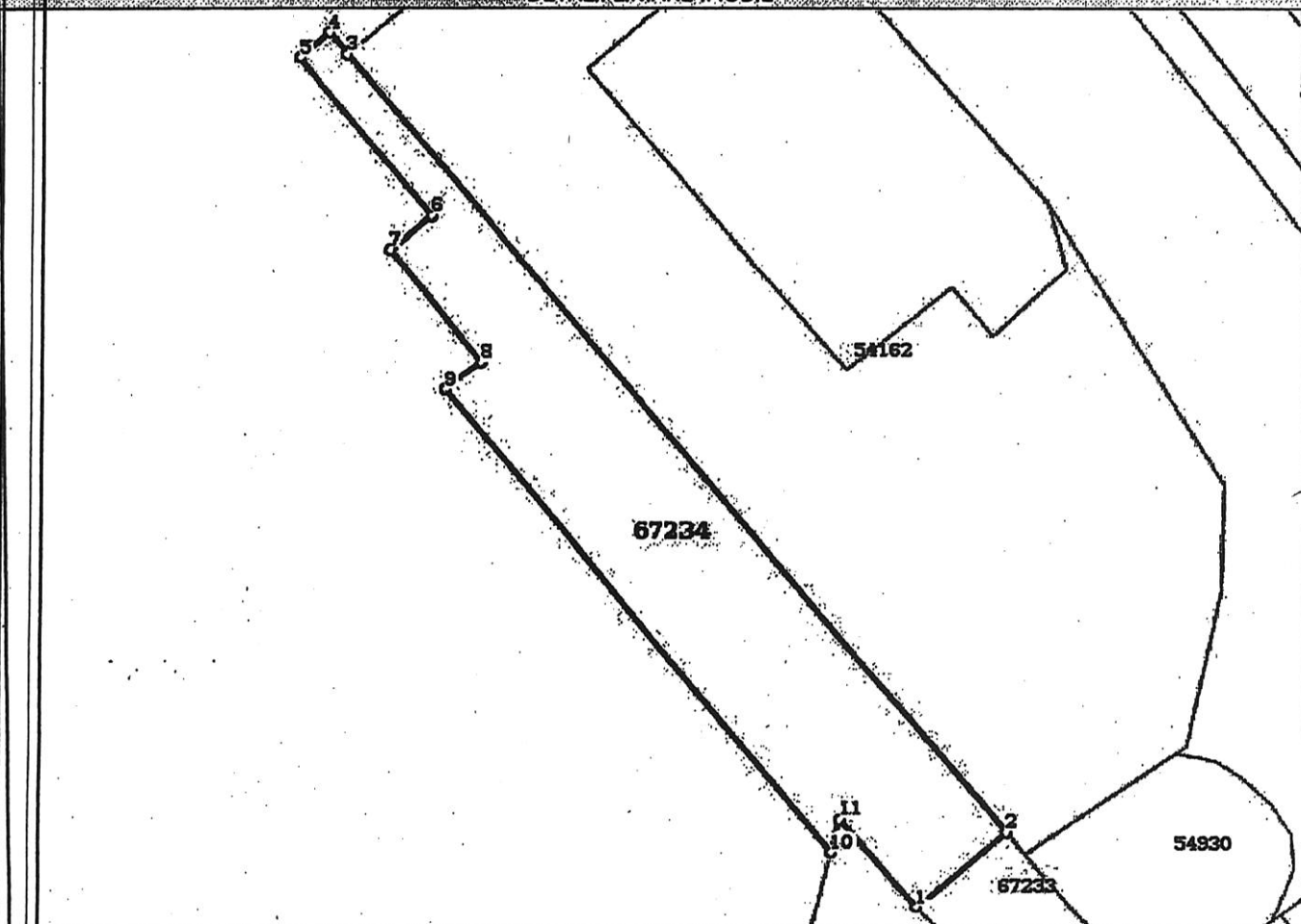
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67234	356	TEREN INTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.363
2	3	55.569
3	4	1.519
4	5	2.128
5	6	11.103
6	7	2.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.911
8	9	2.447
9	10	33.043
10	11	1.886
11	1	6.295

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25081	27-07-2017		Dezmembrare/Comasare

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 20 RON, -Chitanta interna nr.197767/10-09-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

10-09-2018

Data eliberării,

12 SEP 2018

Asistent Registrator
ADRIANA POCOLA

(parafa și semnătura)

Referent,

ROȘA DORINA
(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67500 Zalau

Nr. cerere	34603
Ziua	10
Luna	09
Anul	2018



Cod verificare
100062184722

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67500	240	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan - zona stația de salvare Spital Salvosan Ciobanca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5832 / 27/02/2017		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 20, din 25/01/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau; Act Administrativ nr. adresa nr. 7801, din 08/02/2017 emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj , documentatie cadastrala;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

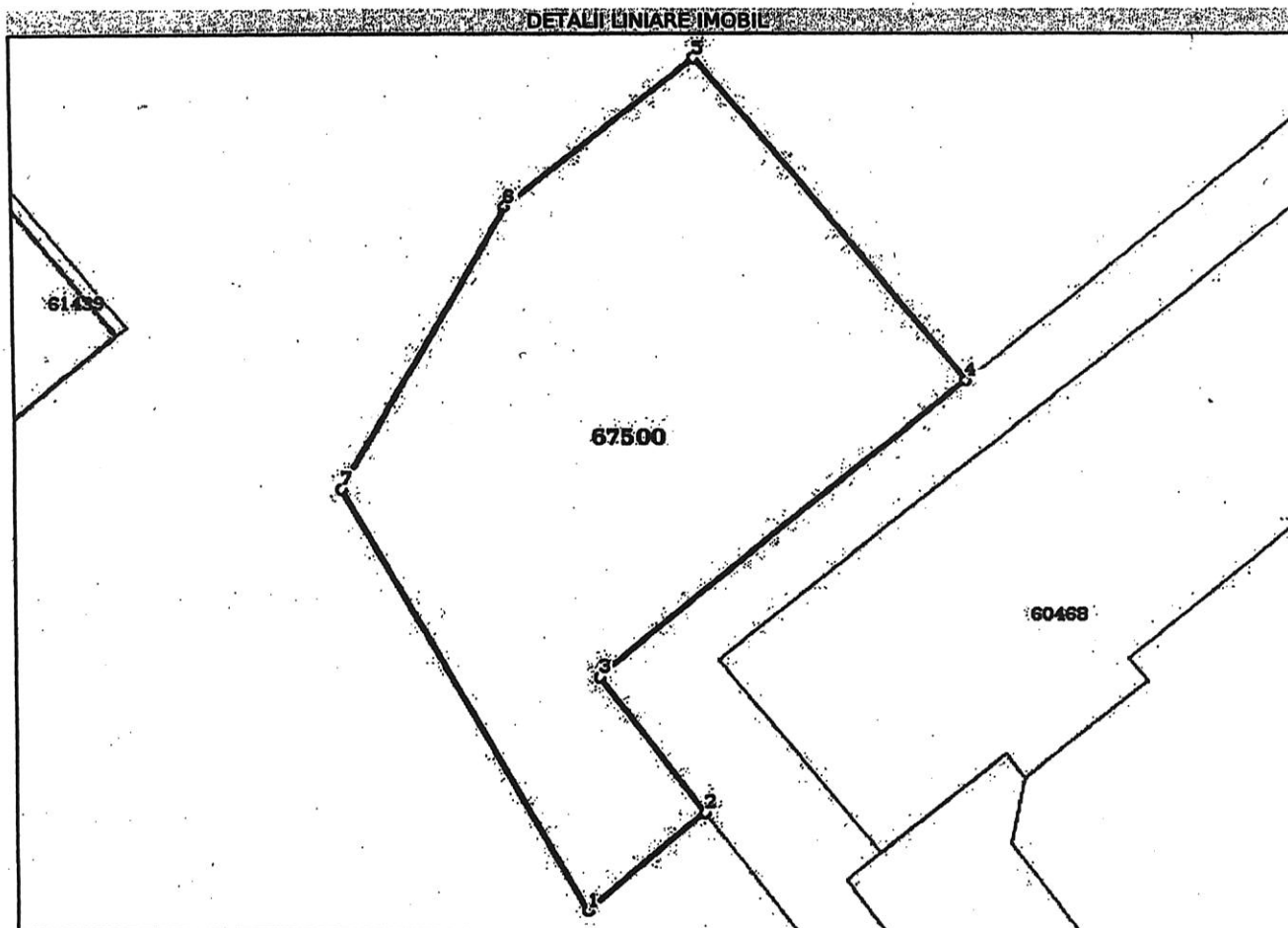


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67500	240	Teren intravilan - zona stația de salvare Spital Salvosan Ciobanca

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	240	-	-	-	Teren intravilan neîmprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.781
2	3	5.356
3	4	14.654
4	5	13.061
5	6	7.514
6	7	10.309



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	15.22

** 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 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 20 RON, -Chitanța internă nr.197764/10-09-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-09-2018

Data eliberării,

11/09

12 SEP. 2018

Asistent Registrator,

ELVIRA GREC

(parafa și semnătură)



Referent,

(parafa și semnătură)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69179 Zalău

Nr. cerere	34607
Ziua	10
Luna	09
Anul	2018

Cod verificare



100062185207

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69179	40	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26641 / 11/07/2018		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 232, din 21/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. adresa nr. 42169/, din 05/07/2018 emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj și documentație cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

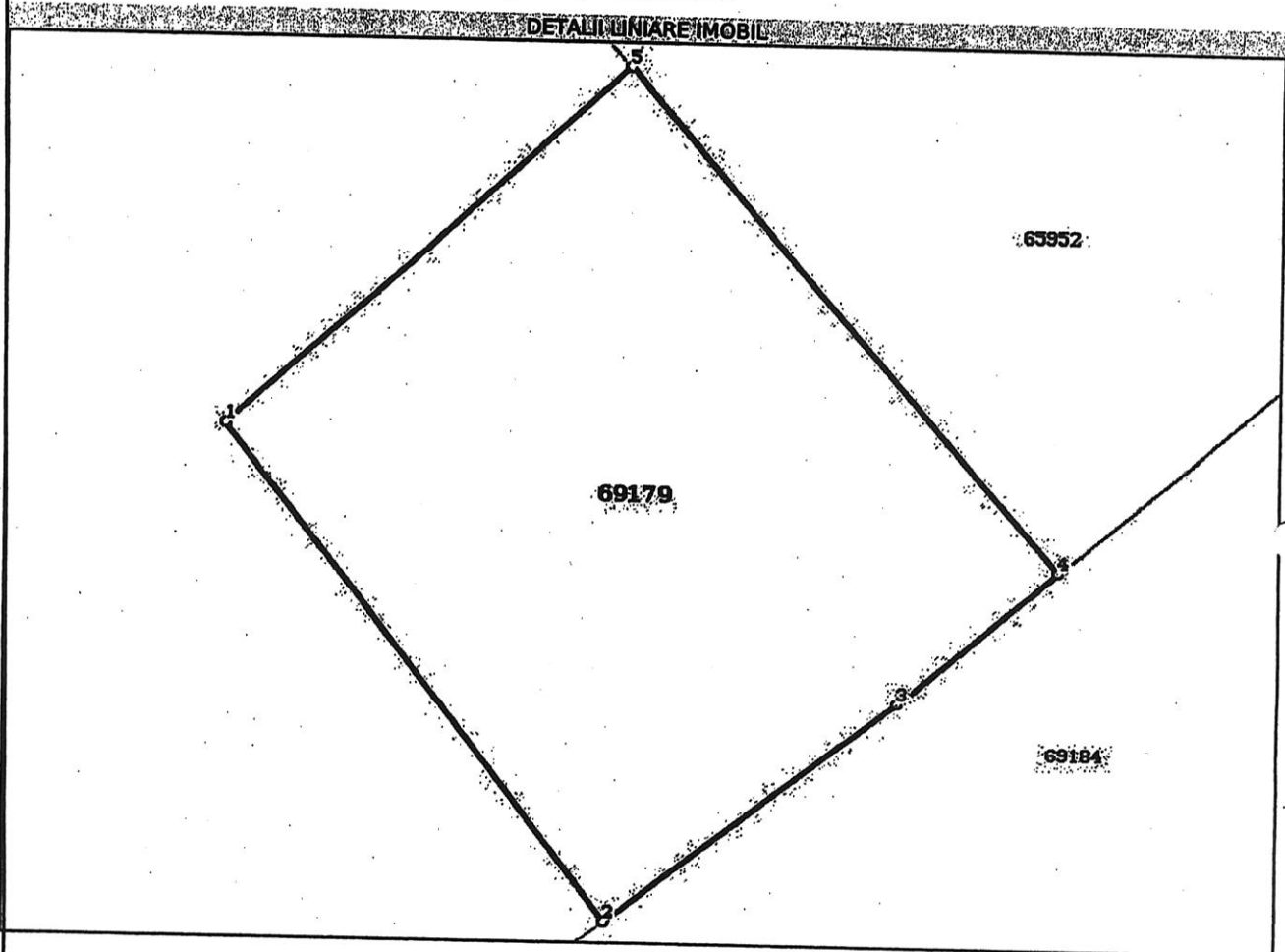


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69179	40	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	40	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.637
2	3	3.871
3	4	2.189
4	5	6.972
5	1	5.743



** 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 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 20 RON, -Chitanța internă nr.197766/10-09-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-09-2018

Data eliberării,

12 SEP 2018

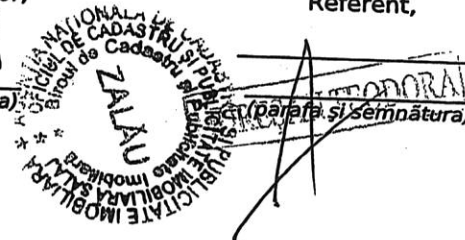
Asistent Registrator,

ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65952 Zalău

Nr. cerere	34611
Ziua	10
Luna	09
Anul	2018

Cod verificare



100062185421

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65952	165	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35317 / 23/10/2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 233, din 05/10/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău (adresa privind viza de legalitate nr.8026/14.10.2015 emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentația cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

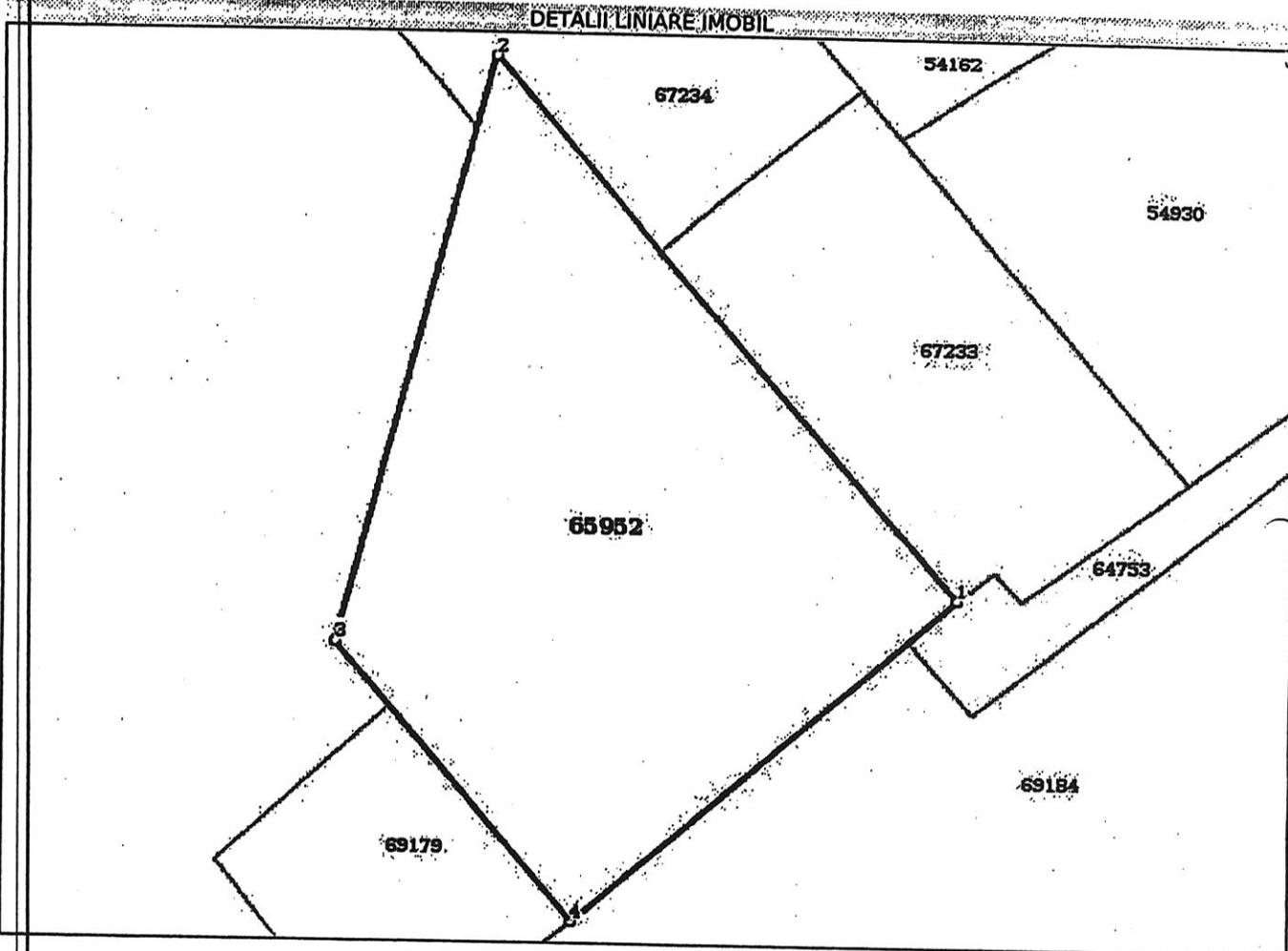
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65952	165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	165	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.6
2	3	15.165
3	4	9.05
4	1	12.41

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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25107	28-07-2017		Dezmembrare/Comasare

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 20 RON, -Chitanta interna nr.197769/10-09-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
10-09-2018

Data eliberării,
11/11

Asistent Registrator,
ADRIANA POCOLA

(parafa și semnătura)

Referent,

ROSA DORINA
(parafa și semnătura)

12. SEP. 2018





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68723 Zalău

Nr. cerere	31855
Ziua	21
Luna	08
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68723	2.044	Teren intravilan nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14473 / 13/04/2018		
Act Notarial nr. act de dezmembrare autenticat cu nr. 1091, din 12/04/2018 emis de NP Majer Gabriela;		
B1	Se înființează cartea funciară 68723 a imobilului cu numărul cadastral 68723/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54432 înscris în cartea funciară 54432;	A1
14474 / 13/04/2018		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 1092, din 12/04/2018 emis de NP Majer Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SALVO-SAN-CIOBANCA-S.R.L., CIF:672664	A1

C. Partea III. SARCINI .

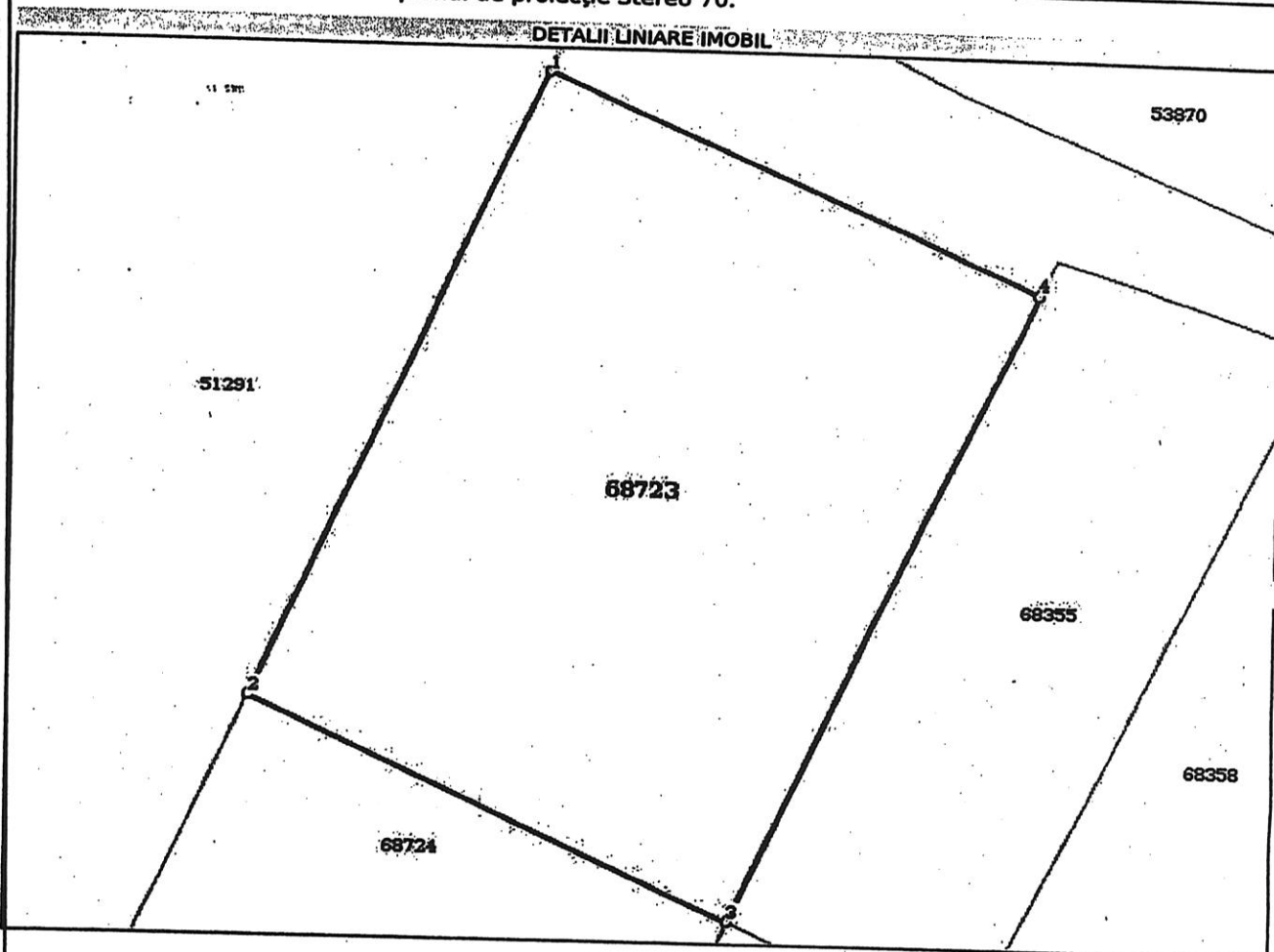
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68723	2.044	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	2.044	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.822
2	3	39.118
3	4	52.439
4	1	39.3

** 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.

Carte Funciară Nr. 68723 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău
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 20 RON, -Chitanța internă nr.196703/21-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

22-08-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

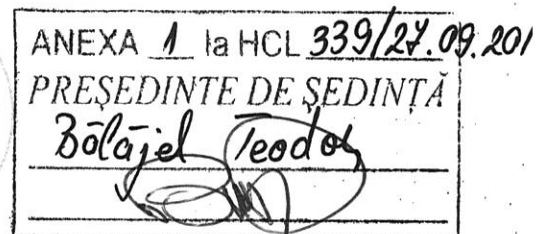
Referent,

MUREȘ ANTEODORA
(parafa și semnătura)

23. AUG. 2018

ANEXA 1

S. R. Vănoș
D. pătrîm
22.02.2018

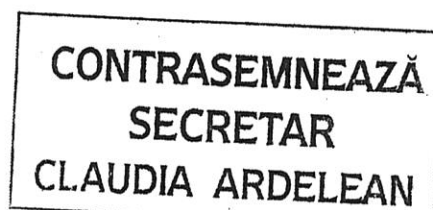


RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău, Str. Dumbrava, nr. cadastral 65952
, județul Salaj



Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

FEBRUARIE 2018



12



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65952 Zalău

Nr. cerere	41385
Ziua	27
Luna	11
Anul	2017

Cod verificare



100053622125

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65952	165	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35317 / 23/10/2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 233, din 05/10/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău (adresa privind viza de legalitate nr.8026/14.10.2015 emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentația cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

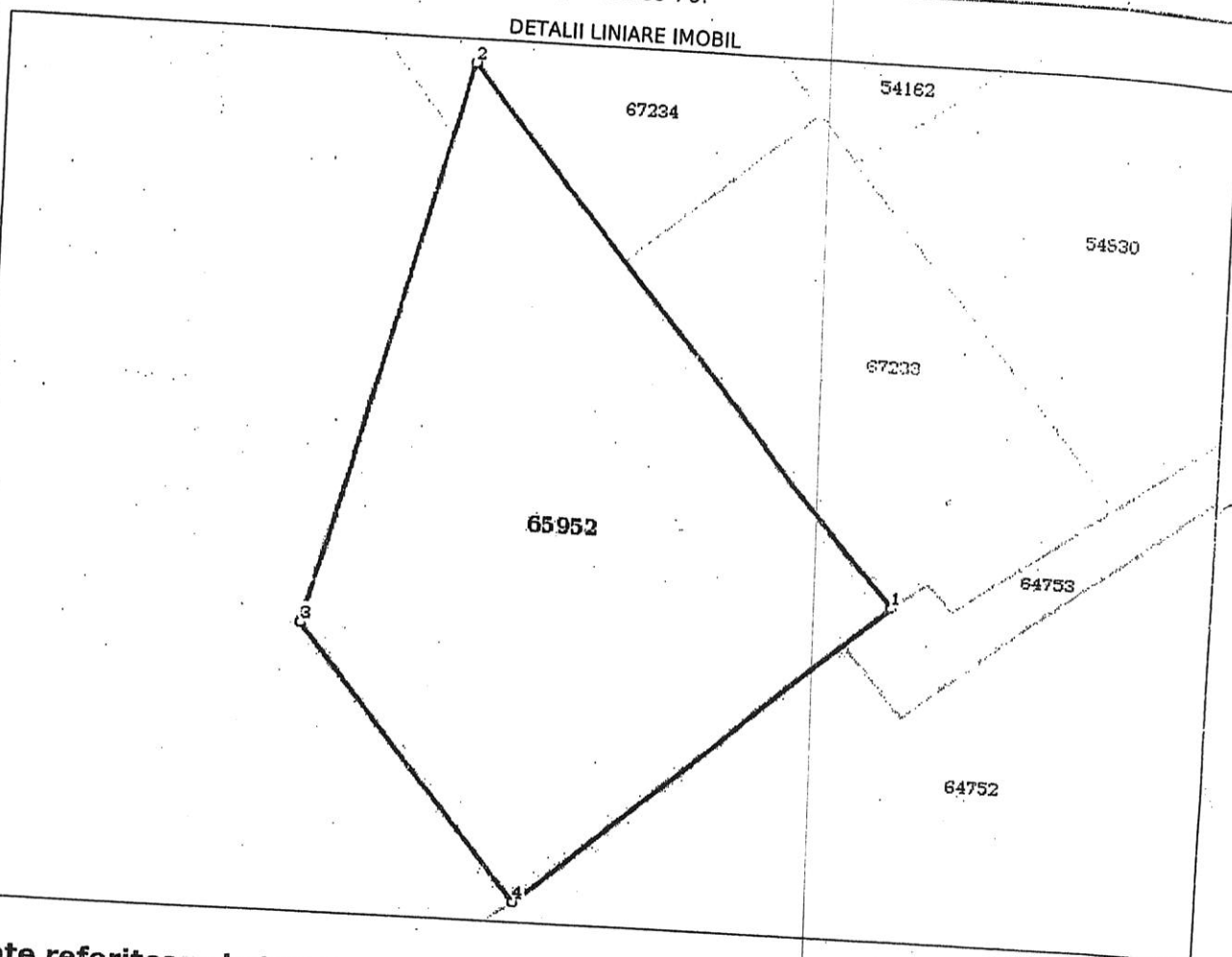
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65952	165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	165	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment (m)
1	2	17.6
2	3	15.165
3	4	9.05
4	1	12.41

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25107	28-07-2017		Dezmembrare/Comasare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.183317/27-11-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-11-2017

Data eliberării,

29. NOV. 2017

Asistent Registrator,

ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , 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 părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 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 2018 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 17.02.2018



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

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 **Februarie 2018** 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 **Ciunt Ionel** , în calitate de primar , **Potrovita Stelian** , în calitate de secretar și de ec. **Cuibus Mariana** , în calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza este compus din: Teren intravilan în suprafața de 165 mp. , înscris în C.F. nr. 65952 Zalau , nr. cadastral 65952 , intabulare drept de PROPRIETATE , în baza Legii 18/1991 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Hotărârea nr. 233/05.10.2015 , emis de Consiliul Local Zalau , adresa nr. 8026/14.10.2015 , emisă de Institutia Prefectului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 35317/23.10.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

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 15.02.2018.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 17.02.2018 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,6595 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării , s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele cladirilor proprietatea Salvosan Ciobanca , judetul Salaj.

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



Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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

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

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;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

- 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 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 165 mp. , înscris în C.F. nr. 65952 Zalau , nr. cadastral 65952 , intabulare drept de PROPRIETATE , în baza Legii 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act administrativ Hotararea nr. 233/05.10.2015 , emis de Consiliul Local Zalau , adresa nr. 8026/14.10.2015 , emisa de Institutia Prefectului Salaj si documentatie cadastrala , incheierea nr. 35317/23.10.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

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

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

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele cladirilor detinute de Salvosan Ciobanca , zona rezidentiala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează indirect din strada Dumbrava , strada asfaltata. În zona exista Spitalul Judetean Salaj , Spitalul Ciobanca , blocuri de locuinte , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 165 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala și este în panta lina. La limita terenului în cauză se afla rețeaua electrica , instalatia de apa – canalizare și instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din str. Dumbrava.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

5.2. Analiza cererii

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

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

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

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de extindere a celor existente.

5.3. Analiza ofertei

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

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare 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 buna 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 mediana a municipiului , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidențial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

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

- terenul în cauza , cu o suprafață totală de 165 mp. , este de fapt o platformă pe care sunt construite garaje ale locatarilor din zona , având forma trapezoidală cu laturile de 17,60 m și de 9,00 m și înălțimea de 12,40 m;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă și 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 20 EURO/mp. - 30 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada Dumbrava , 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

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora 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 vânzatori 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 – Zona mediana din municipiul Zalau , str. Crangului , teren intravilan liber , în suprafața de 800 mp. , front la strada de 21,00 ml., cu utilități: apa-canalizare, curent la limita și gaz metan la 30 ml, ofertat la 29,90 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Zona mediana din municipiul Zalau , zona Gradina Poporului , teren intravilan liber , în suprafața de 700 mp. , cu front la strada de 20,00 ml. , cu toate utilitățile în apropiere , ofertat la 43,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Zona mediana din municipiul Zalau , zona Bradet , teren intravilan liber , în suprafața de 1.100 mp. , front la strada de 20,00 ml. , cu utilități: apa , curent la limita parcelei și canalizare în apropiere , ofertat la 30,00 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	165	800 mp	700 mp	1,100 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30 €/mp	43 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzacției		Oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	38.70	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)		26.91	38.70	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)		26.91	38.70	27.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	38.70	27.00
Localizare	Zona rezidentiala	mai slaba	similar	mai slaba
Corectie (%)		-5%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.35	0.00	-1.35
Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	38.70 €	25.65 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit	Pietruit
Corectie (%)		0%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	36.77 €	24.37 €
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)		25.56 €	36.77 €	24.37 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C	in apropiere	E+A+C
Corectie (%)		-5%	-10%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-3.68	-1.22
Pret corectat (EURO/mp)		24.29 €	33.09 €	23.15 €
Suprafata (mp)	165 mp	800	700	1.100
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.21	1.65	1.16
Pret corectat (EURO/mp)		25.50 €	34.74 €	24.31 €
Front stradal (ml)	5,60	21.00	20.00	20.00
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-1.74	-1.22
Pret corectat (EURO/mp)		24.23 €	33.01 €	23.09 €
Relieful/forma terenului	Panta lina, neregulat	regulat	regulat	regulat
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.21	1.65	1.15
Pret corectat (EURO/mp)		25.44 €	34.66 €	24.25 €
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)		25.44 €/mp	34.66 €/mp	24.25 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-4	-8	-6
Corectie totală netă (%)		-15%	-19%	-19%
Corectie totală brută (EURO)		6	11	7
Corectie totală brută (%)		21%	25%	25%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		25.00 €/mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

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 A unde $V_{comparații} = 25,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 165,00 \text{ mp} \times 25,00 \text{ EURO/mp} \times 4,6595 \text{ lei/EURO} = 19.220 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 4.125 \text{ EURO} - 19.220 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza are o forma trapezoidala cu laturile de 17,60 m si de 9,00 m si inaltimea de 12,40 m , neputandu-se construi o cladire noua ci numai eventual extinsa cea existenta din zona , 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	$V_{\text{comparații}}$	19.220 lei
-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 amplasamentului in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 65952 , judetul Salaj , zona mediana.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

$$V = 19.220 \text{ lei} = 4.125 \text{ EURO}$$

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

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

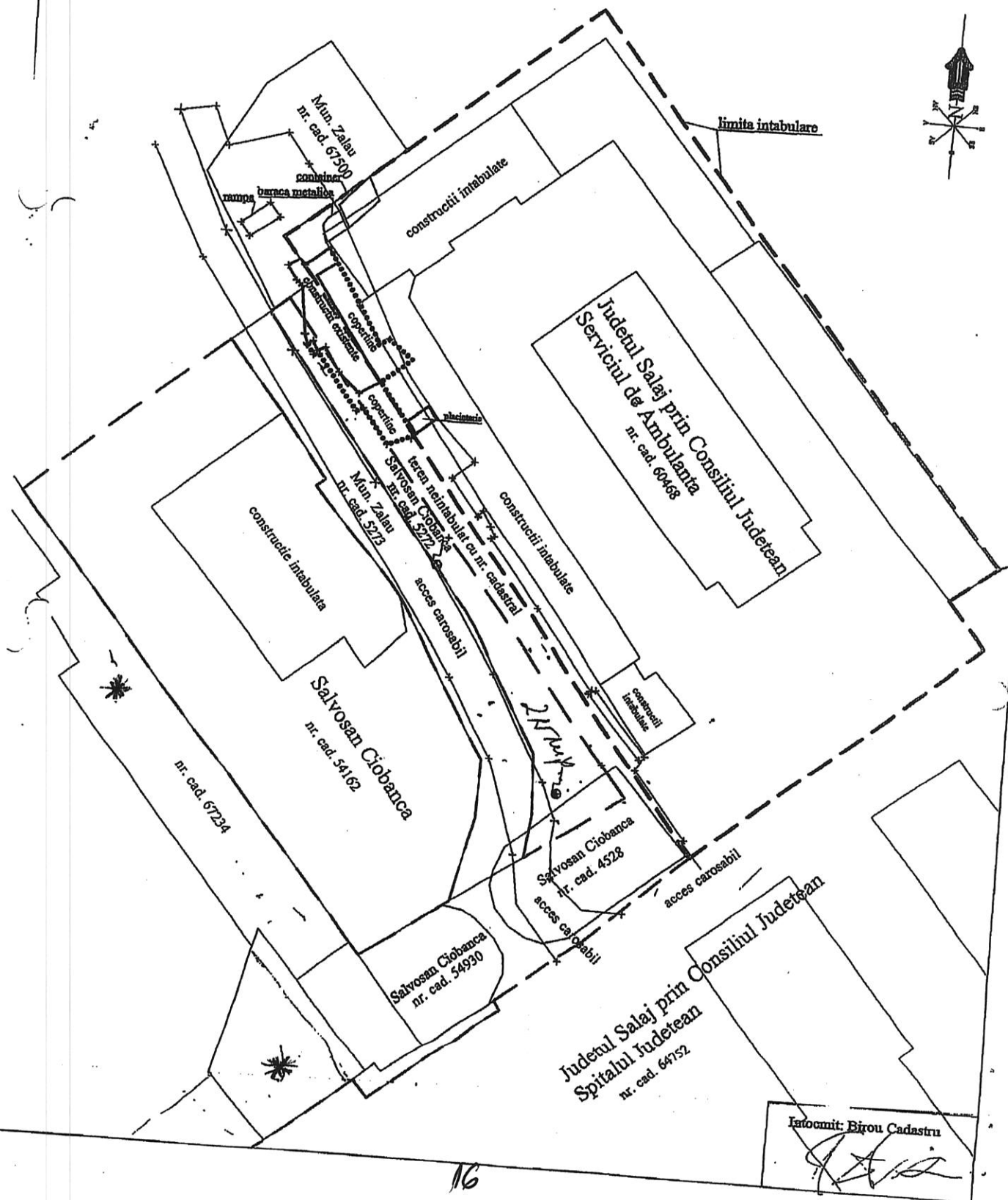
9. ANEXE

- 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
Legitimatia nr. 12039



scara 1 : 500

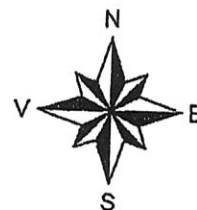
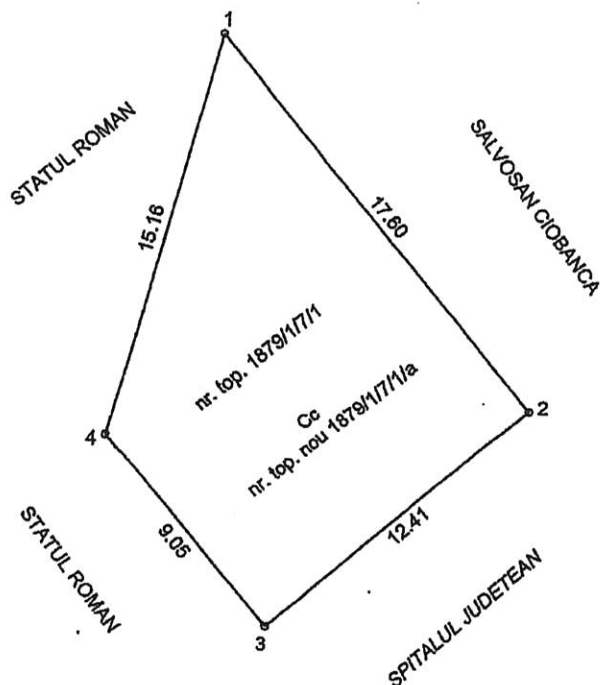


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:250

Cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
6952	165	mun. Zalau
Funciara nr.	4161	UAT ZALAU - INTRAVILAN



Nr. inregistrare 7296 ziua 1 luna DEC anul 2014
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
 eliberată la data de 11.12.2014
 Tariful 25 cu chitanță nr. 183909
 Referent _____
 L.S. _____

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"			
1 X=	352367.5001	Y=	634438.3099
2 X=	352378.8755	Y=	634424.8800
3 X=	352369.5114	Y=	634416.7359
4 X=	352363.6594	Y=	634423.6393

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc.	165	Teren intravilan
Total		165	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 165 mp
 Suprafata din act = 165 mp
 Executant: SOFRON SABIN HORIZAN
 Confirm executarea masuratorilor la teren si corespondenta cu planurile cadastrale si documentatiile cadastrale si corespondenta cu planurile cadastrale si documentatiile cadastrale
 Semnatura si stampila _____
 Inspector: _____
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
 Semnatura si parafa _____
 Data 23.10.14
 Stampila BCPI _____



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65952 Zalău

Nr. cerere	41385
Ziua	27
Luna	11
Anul	2017



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65952	165	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35317 / 23/10/2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 233, din 05/10/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău (adresa privind viza de legalitate nr.8026/14.10.2015 emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentația cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

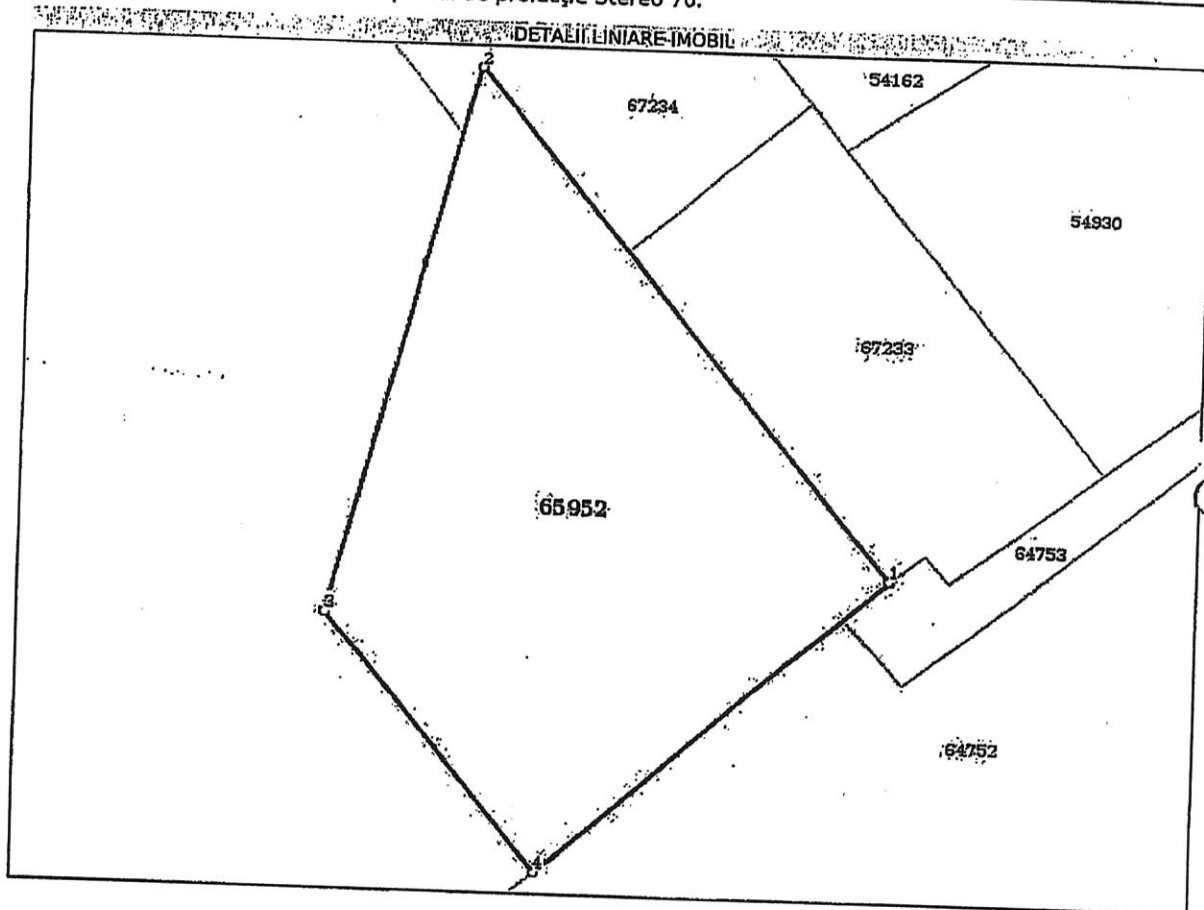


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
65952	165	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	165	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	17.6
2	3	15.165
3	4	9.05
4	1	12.41

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25107	28-07-2017		Dezmembrare/Comasare

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 20 RON, -Chitanta internă nr.183317/27-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-11-2017

Data eliberării,

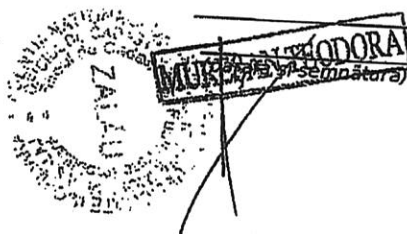
29. NOV. 2017

Asistent Registrator,

ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

Referent,



ANEXA 1 la HCL 339/24.09.2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bălăj Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

S. Rădulescu
- înregistrare
22.02.2018
[Signature]

D. Patraru

ANEXA 2

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 11994
Zona 21 luna 02 anul 2018

ANEXA 2 la HCL 339 / 27.09.201
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Zolăjel Teodor
[Signature]



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , Str. Dumbrava , nr. cadastral 67234
, judetul Salaj

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN
[Signature]

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

FEBRUARIE 2018

S = 356 mp
25€ / mp
41470 lei



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , 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 Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 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 2018 – SEV400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 17.02.2018



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

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 **Februarie 2018** 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 **Ciunt Ionel** , în calitate de primar , **Petrovita Stelian** , în calitate de secretar și de ec. **Cuibus Mariana** , în calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 356 mp. , înscris în C.F. nr. 67234 Zalau , nr. cadastral 67234 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Hotărârea nr. 233/29.09.2016 , emis de Consiliul Local Zalau , adresa nr. 9483/26.10.2016 , emisă de Institutia Prefectului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 36263/09.11.2016 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

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 15.02.2018.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 17.02.2018 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,6595 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării , s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele clădirilor proprietatea Salvosan Ciobanca , judetul Salaj.

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



Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil 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 in urmatoarele conditii 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;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

- 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 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 356 mp. , înscris în C.F. nr. 67234 Zalau , nr. cadastral 67234 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Hotărârea nr. 233/29.09.2016 , emis de Consiliul Local Zalau , adresa nr. 9483/26.10.2016 , emisă de Institutia Prefectului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 36263/09.11.2016 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , județul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.
Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele clădirilor proprietatea Salvosan Ciobanca , zona rezidențială , județul Salaj. Accesul la teren se realizează indirect din strada Dumbrava , strada asfaltată. În zona există Spitalul Județean Salaj , Salvosan Ciobanca , blocuri de locuințe , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 356 mp. , cu acces direct la strada asfaltată cu iluminare stradală și este în panta lină. La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică , instalația de apă – canalizare și instalația de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din str. Dumbrava.



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

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 , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmaș , Grădina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

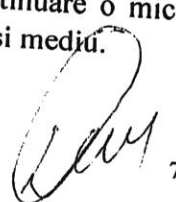
Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de extindere a celor existente.

5.3. Analiza ofertei

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

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare 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 buna 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 mediana a municipiului , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidențial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 356 mp. , este de fapt o platformă pe care sunt construite garaje ale locatarilor din zona , având lățimea minimă de 2,90 m , lățimea maximă de 8,25 m și lungimea de 57,10 m;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă și 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 20 EURO/mp. - 30 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada Dumbrava , 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

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora 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 – Zona mediana din municipiul Zalau , str. Crangului , teren intravilan liber , în suprafața de 800 mp. , front la strada de 21,00 ml., cu utilități: apă-canalizare, curent la limita și gaz metan la 30 ml, ofertat la 29,90 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Zona mediana din municipiul Zalau , zona Gradina Poporului , teren intravilan liber , în suprafața de 700 mp. , cu front la strada de 20,00 ml. , cu toate utilitățile în apropiere , ofertat la 43,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Zona mediana din municipiul Zalau , zona Bradet , teren intravilan liber , în suprafața de 1.100 mp. , front la strada de 20,00 ml. , cu utilități: apă , curent la limita parcelei și canalizare în apropiere , ofertat la 30,00 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	356	800 mp	700 mp	1,100 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30 €/mp	43 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	38.70	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)		26.91	38.70	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)		26.91	38.70	27.00
Condiții de piata		Actuale	Actuale	Actuale

[Signature] 9

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	38.70	27.00
Localizare	Zona rezidentiala	mai slaba	similar	mai slaba
Corectie (%)		-5%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.35	0.00	-1.35
Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	38.70 €	25.65 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit	Pietruit
Corectie (%)		0%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	36.77 €	24.37 €
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)		25.56 €	36.77 €	24.37 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C	in apropiere	E+A+C
Corectie (%)		-5%	-10%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-3.68	-1.22
Pret corectat (EURO/mp)		24.29 €	33.09 €	23.15 €
Suprafata (mp)	356 mp	800	700	1,100
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.21	1.65	1.16
Pret corectat (EURO/mp)		25.50 €	34.74 €	24.31 €
Front stradal (ml)	5,60	21.00	20.00	20.00
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-1.74	-1.22
Pret corectat (EURO/mp)		24.23 €	33.01 €	23.09 €
Relieful/forma terenului	Panta lina, neregulat	regulat	regulat	regulat
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.21	1.65	1.15
Pret corectat (EURO/mp)		25.44 €	34.66 €	24.25 €
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)		25.44 €/mp	34.66 €/mp	24.25 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-4	-8	-6
Corectie totală netă (%)		-15%	-19%	-19%
Corectie totală brută (EURO)		6	11	7
Corectie totală brută (%)		21%	25%	25%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		25.00 € /mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

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 A unde $V_{comparații} = 25,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$V = 356,00 \text{ mp} \times 25,00 \text{ EURO/mp} \times 4,6595 \text{ lei/EURO} = 41.470 \text{ lei}$
Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 8.900 \text{ EURO} - 41.470 \text{ lei}$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza are o latime medie de cca 5,60 ml. si o lungime de cca 57,00 ml. , neputandu-se construi o cladire noua ci numai eventual extinsa cea 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	$V_{\text{comparații}}:$	41.470 lei
-metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala}}:$	-

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.

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.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 67234 , judetul Salaj , zona mediana.

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 vanzarii , în opinia evaluatorului , valoarea de piață , este:

$$V = 41.470 \text{ lei} = 8.900 \text{ EURO}$$

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 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;
- valoarea nu contine TVA.

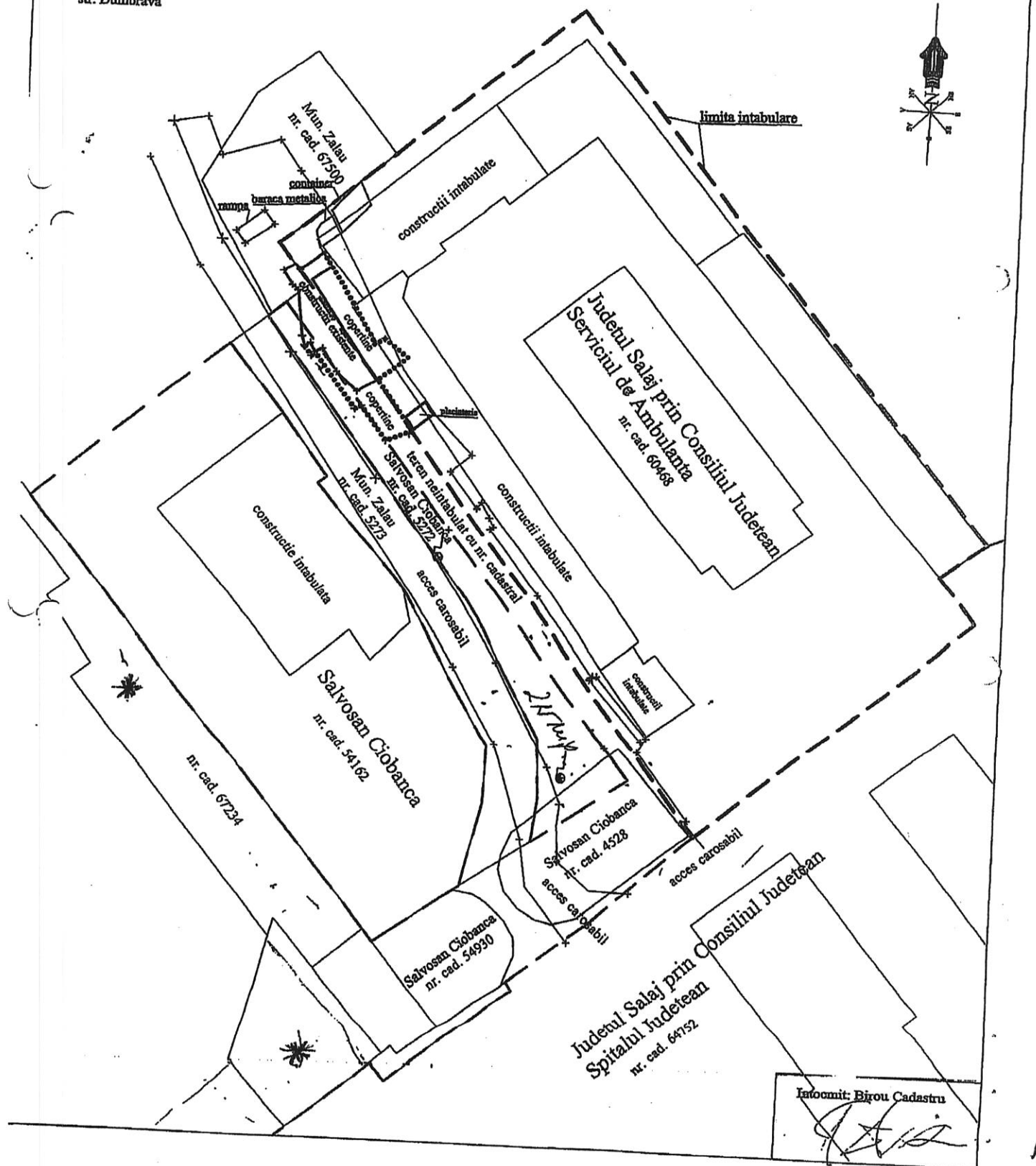
9. ANEXE

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

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



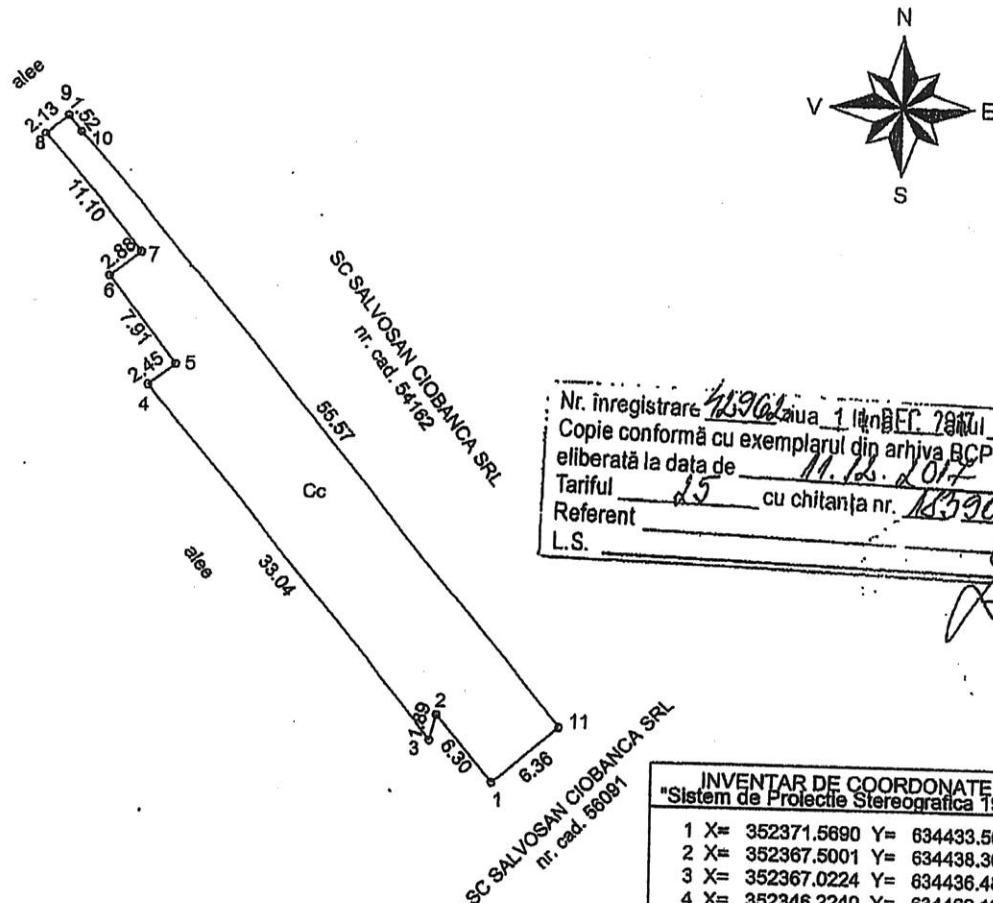
scara 1 : 500



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR.1.35

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67234	356	mun. Zalau
artea Funciara nr.	UAT	ZALAU - INTRAVILAN



Nr. înregistrare 183904 la 1 în REC. 2841
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 11.12.2016
Tariful 15 cu chitanța nr. 183904
Referent _____
L.S. _____

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

1 X=	352371.5690	Y=	634433.5061
2 X=	352367.5001	Y=	634438.3099
3 X=	352367.0224	Y=	634436.4854
4 X=	352346.2240	Y=	634462.1620
5 X=	352348.1830	Y=	634463.6277
6 X=	352343.3810	Y=	634469.9140
7 X=	352345.6100	Y=	634471.7400
8 X=	352338.6480	Y=	634480.3890
9 X=	352340.2681	Y=	634481.7690
10 X=	352341.1775	Y=	634480.5523
11 X=	352376.4376	Y=	634437.6031

A. Date referitoare la teren

nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Co	356	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		356	

B. Date referitoare la constructii

cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 356 mp
Suprafata din act = 356 mp

Executant: SOBOLIVS SRL
Infirm executarea masuratorilor teren, corectarea si completarea documentelor cadastrale si corespondentele terenurilor reale din teren
Semnatura si stampila _____
Data: 08.11.2016

Inspector: _____
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa _____
Stampila BCPI _____
Data: 30.12.2016 22

O.C.P.I./ZALAU
EMBER BIANCA MARIA
- consilier cadastru -



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67234 Zalău

Nr. cerere	41394
Ziua	27
Luna	11
Anul	2017

Cod verificare



100053623277

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67234	356	Teren nelmprejmuit; TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36263 / 09/11/2016	
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 233, din 29/09/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău, adresa nr. 9483/26.10.2016, emisă de Intitutie Prefectului Sălaj și documentație cadastrală;	
B2	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



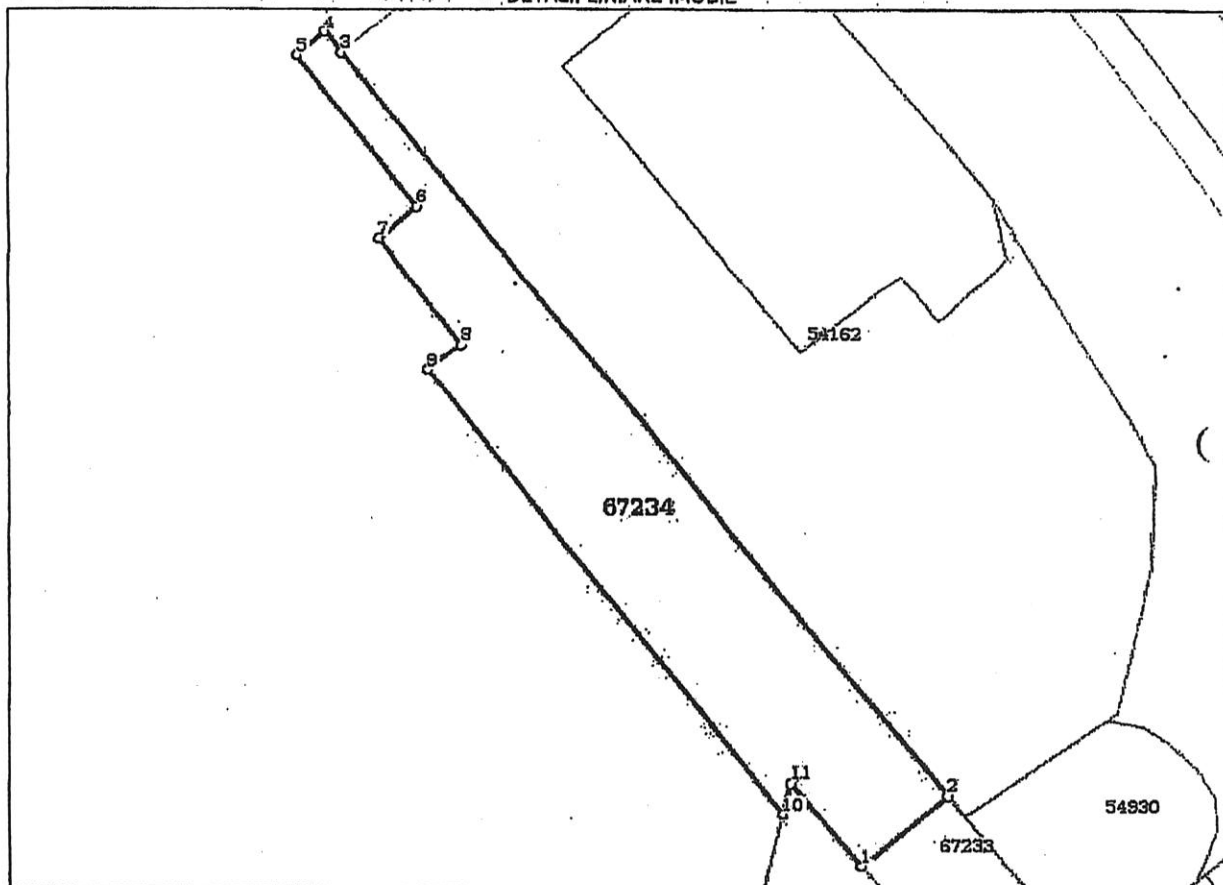
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67234	356	TEREN INTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.363
2	3	55.569
3	4	1.519
4	5	2.128
5	6	11.103
6	7	2.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.911
8	9	2.447
9	10	33.043
10	11	1.886
11	1	6.295

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25081	27-07-2017		Dezmembrare/Comasare
2	41389	27-11-2017	29-11-2017	Consultare/Informare

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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.183326/27-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-11-2017

Data eliberării,

29. NOV. 2017

Asistent Registrator

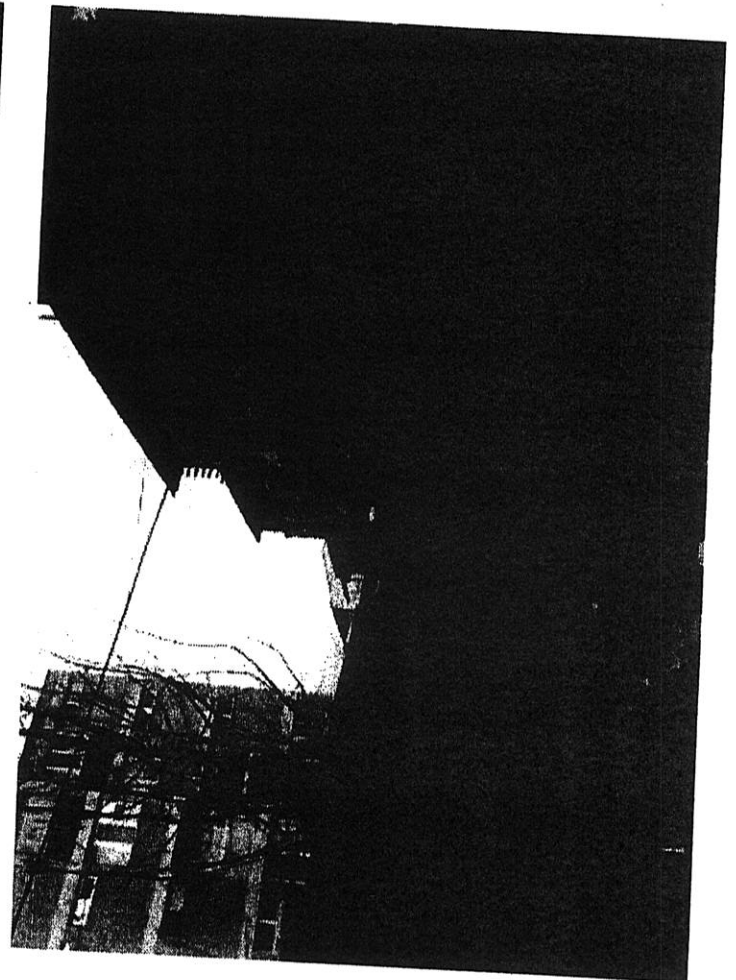
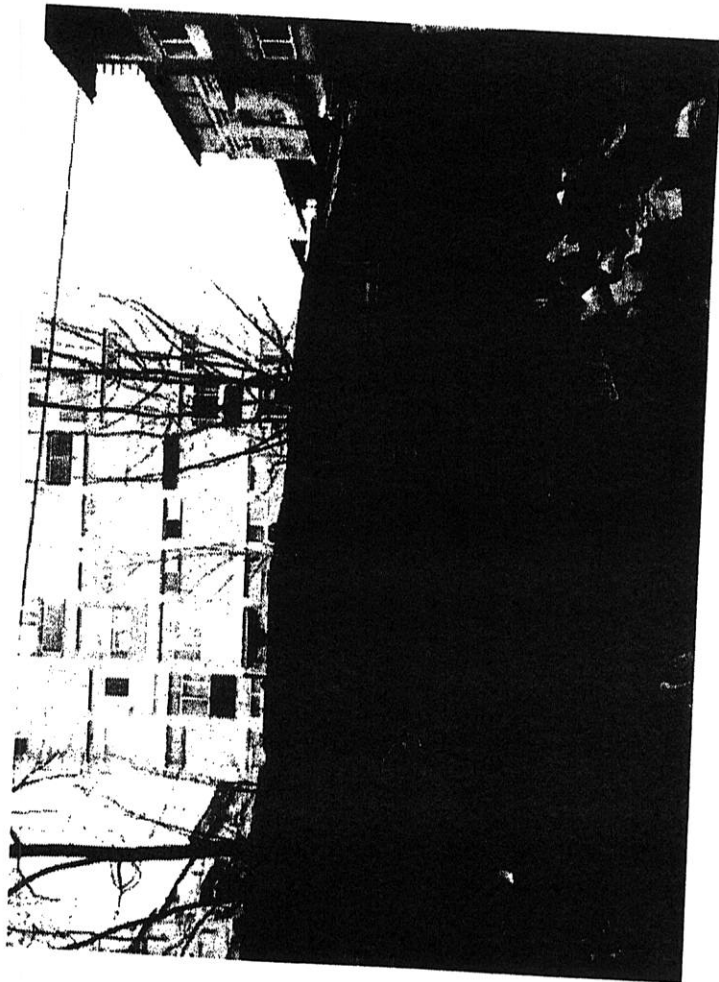
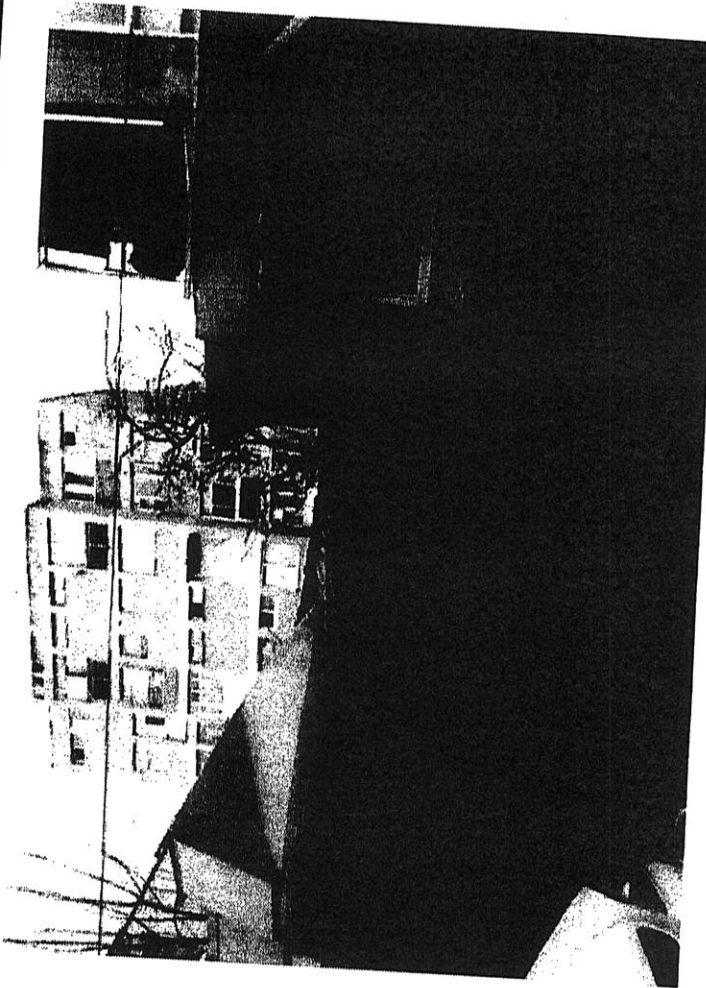
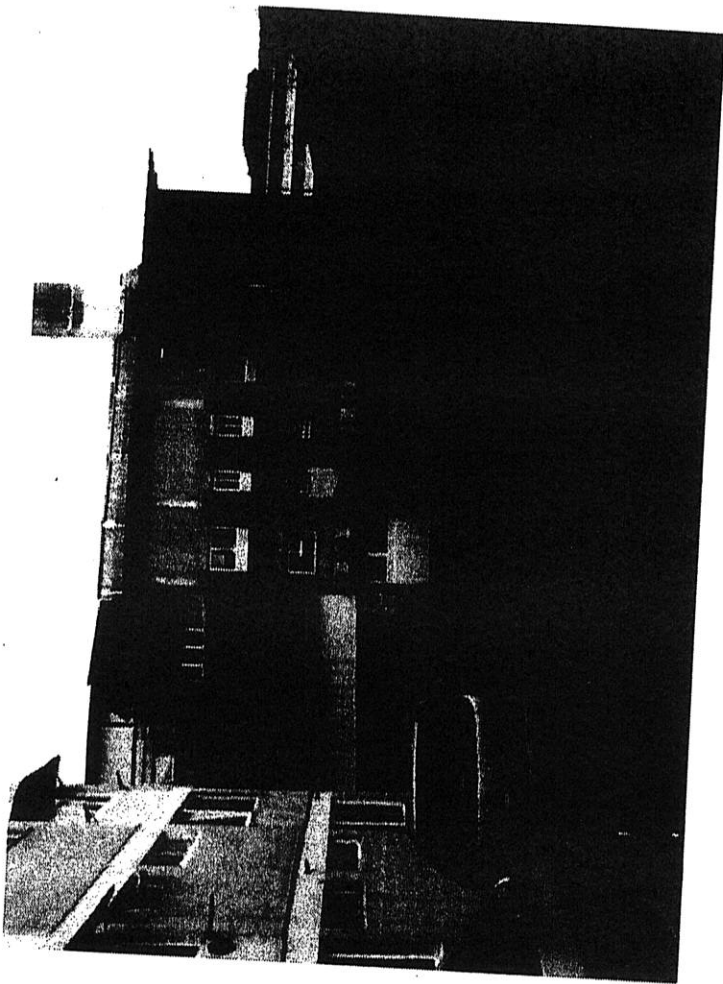
ADRIANA POCOLA

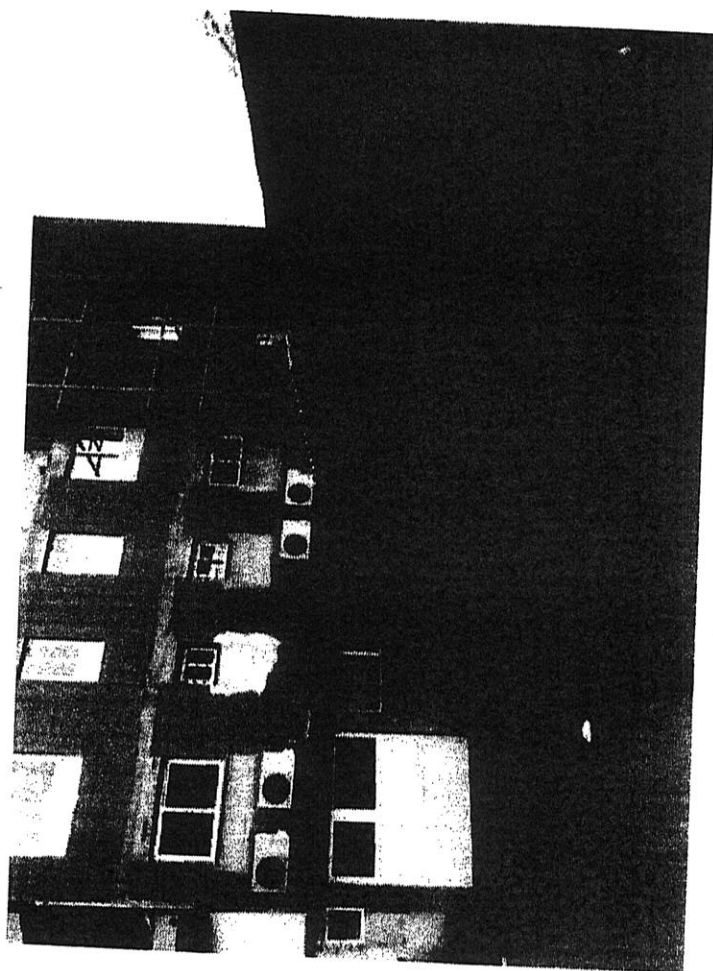
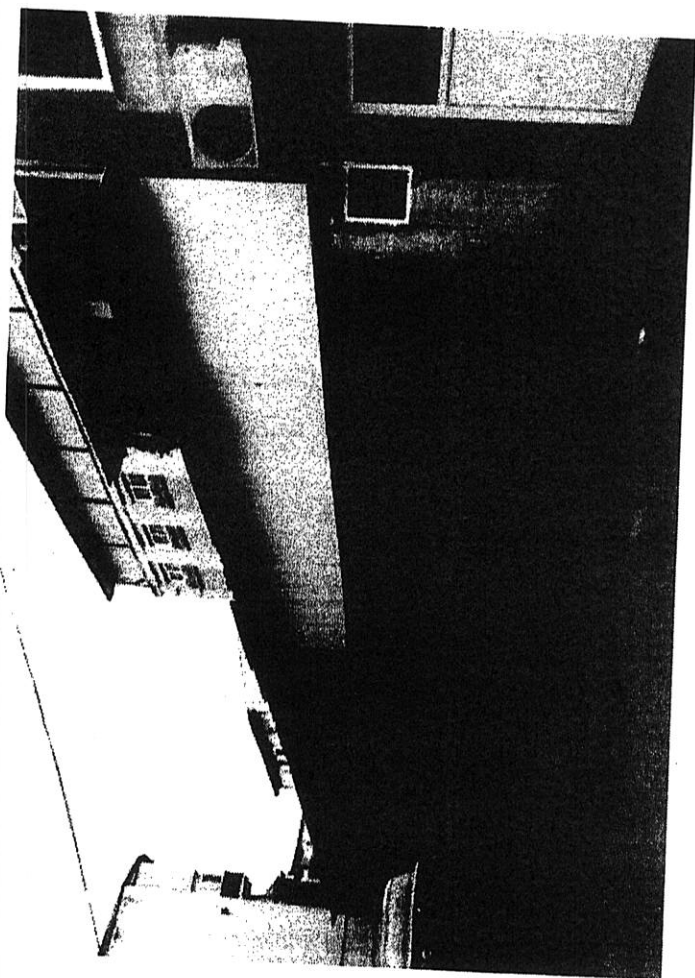
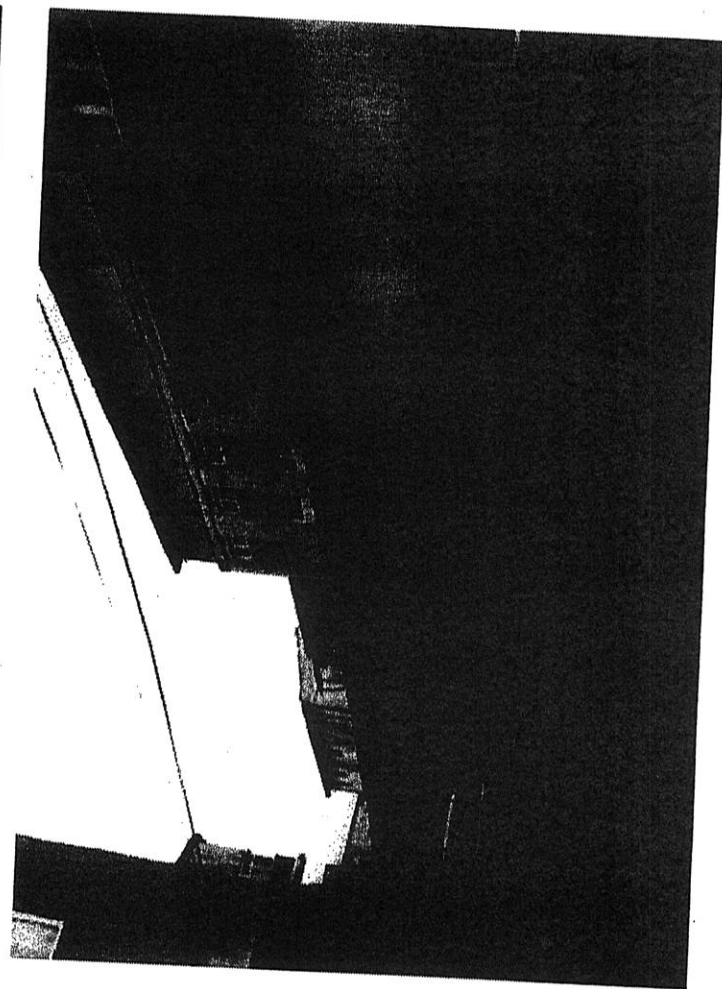
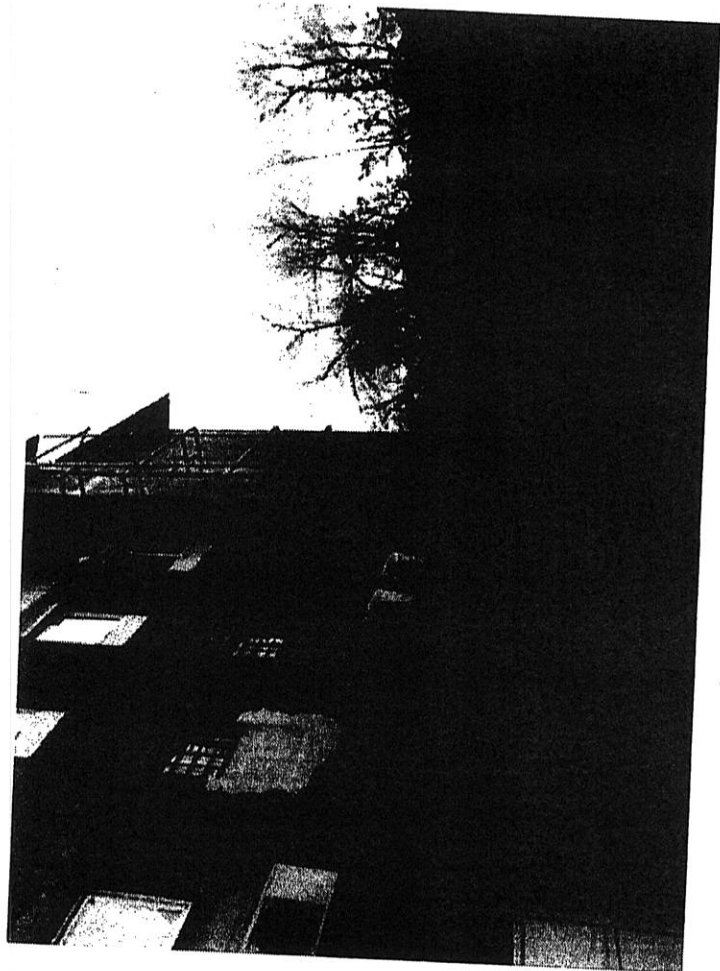
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



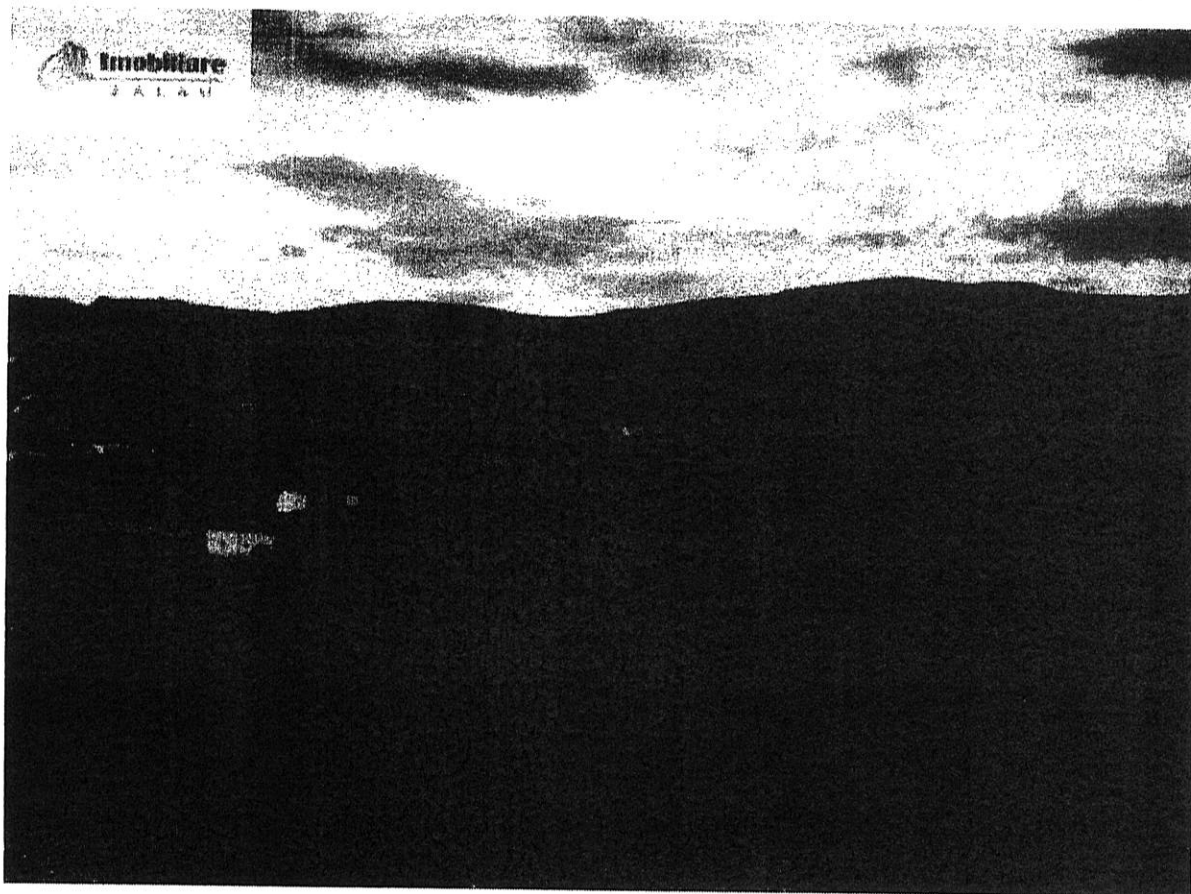






Teren intravilan 800 mp Strada Crangului cu utilitati

Zalau, judet Salaj : Adaugat La 17:15, 1 februarie 2018, Numar anunt: 151772581



Teren intravilan 800 mp Strada Crangului cu utilitati

-front 21 m

-panorama deosebita

-drum asfaltat

-curent

<https://www.olx.ro/adprint/teren-intravilan-800-mp-strada-crangului-cu-utilitati-IDagOYR....> 2/20/2018

-apa

-gaz la 30 m

-gard imprejmuire si poarta

-intabulat

Anunturi publicate de: Imobiliare Zalau

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

Suprafata utila	800 m ²
-----------------	--------------------

Pret	2 990 €
------	---------

Contact data

Persoana de contact: **Cipri**

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

Telefon: **0744 151 141**

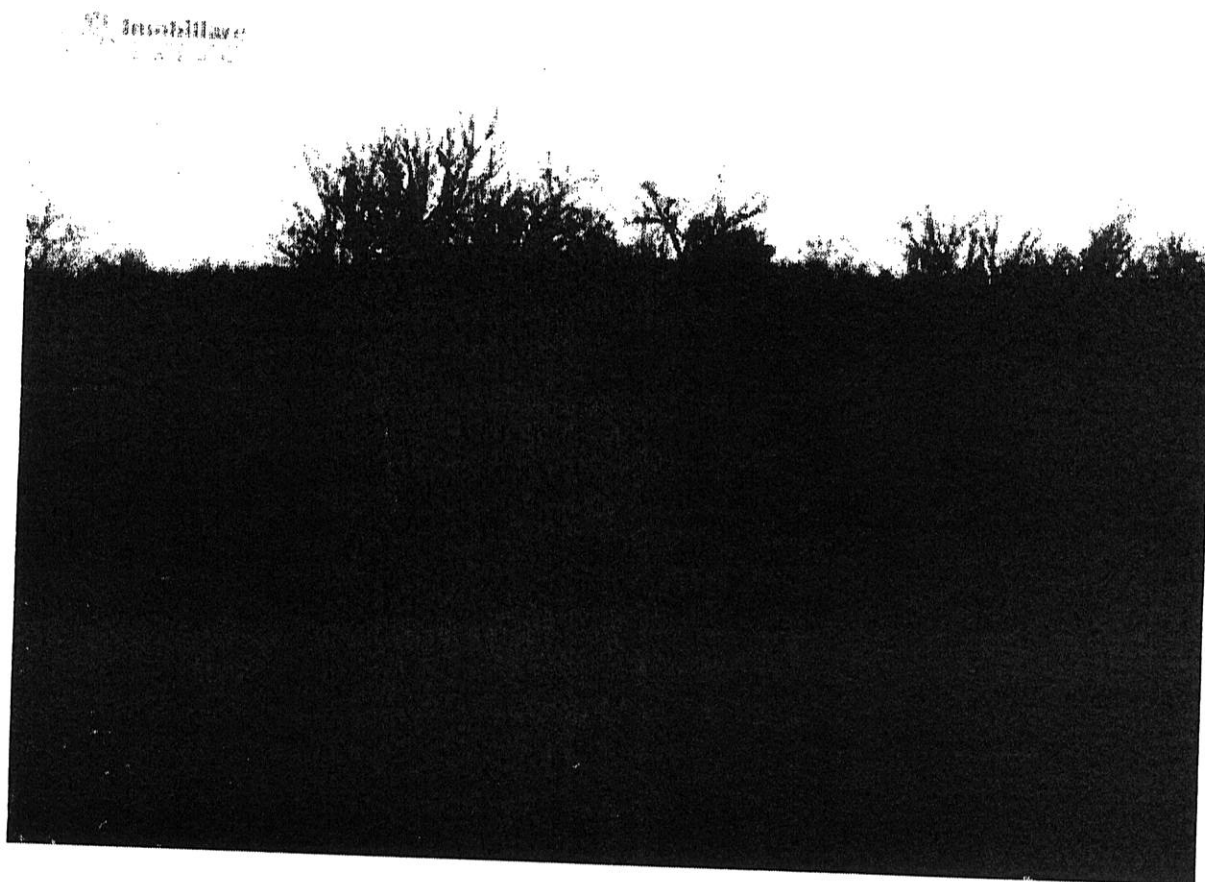
0752 518 321

0758 557 763



Teren 7 ari intravilan Gradina Poporului

Zalau, judet Salaj : Aduagat La 14:09, 30 iunie 2017, Numar anunt: 130572371



Teren intravilan 7 ari zona Gradina Poporului

-front stradal 20 m

-terenul este langa case

-panorama deosebita

-intabulat

<https://www.olx.ro/adprint/teren-7-ari-intravilan-gradina-poporului-ID8PRPZ.html>

2/15/2018

Anunturi publicate de: Imobiliare Zalau

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	721 m ²
Pret	4 300 €

Contact data

Persoana de contact: **Cipri**

Telefon: **0744 151 141**

0752 518 321

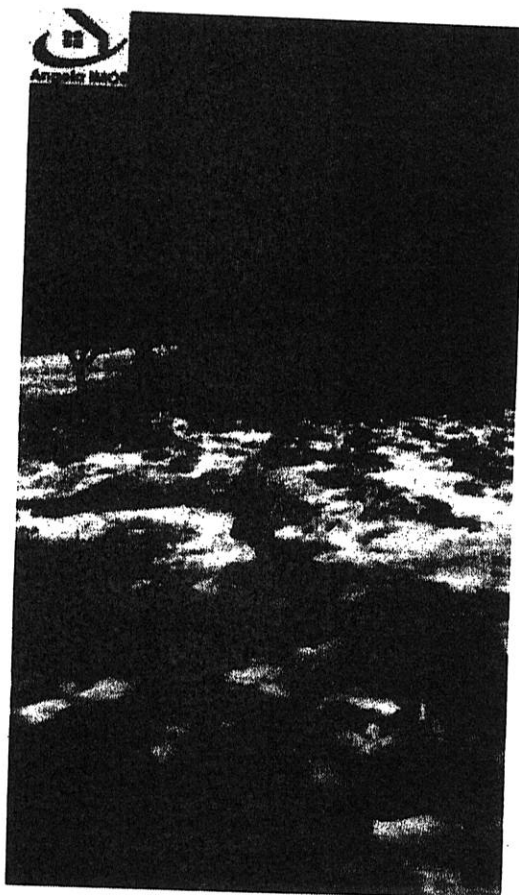
0758 557 763

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



Teren intravilan, zona Bradet

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 19:01, 4 mai 2017, Numar anunt: 115166158



Teren intravilan situat in zona Bardet in suprafata de 1100 mp cu frunt de 26 m. Utilitati: apa, curent iar canalizarea este in apropiere. Detine certificat de urbanizm pentru constructii D+P+M.

Anunturi publicate de: Angela Imob

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 100 m ²
Pret	3 000 €

<https://www.olx.ro/adprint/teren-intravilan-zona-bradet-ID7NdYG.html>

2/15/2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67234 Zalau

Nr. cerere	41394
Ziua	27
Luna	11
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67234	356	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
36263 / 09/11/2016			
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 233, din 29/09/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău, adresa nr. 9483/26.10.2016, emisă de Intituația Prefectului Sălaj și documentație cadastrală;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF:4291786, domeniu privat			

C. Partea III. SARCINI .

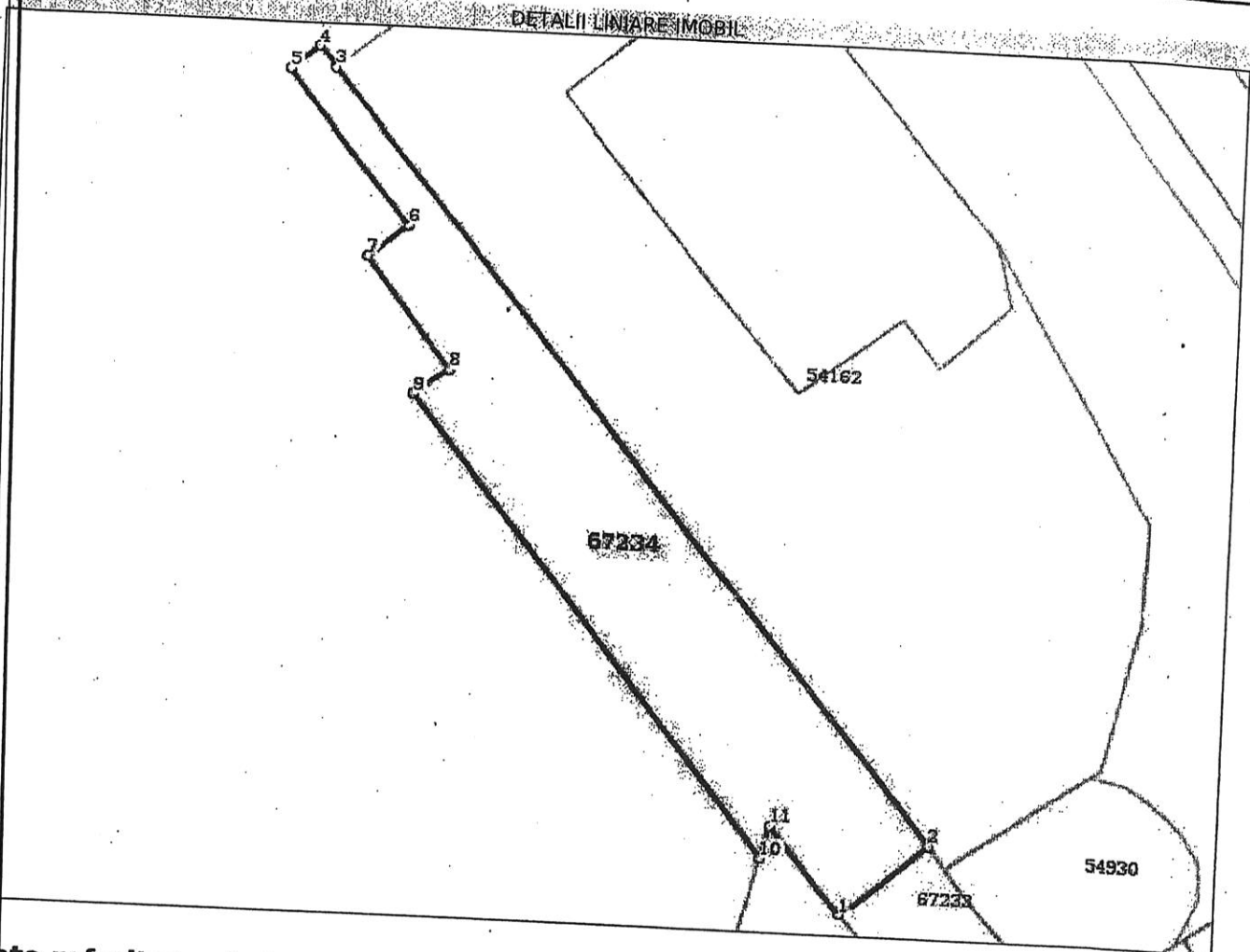
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67234	356	TEREN INTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	6.363
2	3	55.569
3	4	1.519
4	5	2.128
5	6	11.103
6	7	2.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.911
8	9	2.447
9	10	33.043
10	11	1.886
11	1	6.295

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	25081	27-07-2017		Dezmembrare/Comasare
2	41389	27-11-2017	29-11-2017	Consultare/Informare

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 20 RON, -Chitanța internă nr.183326/27-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-11-2017

Data eliberării,

29. NOV. 2017

Asistent Registrator
ADRIANA POCOLA

(parafa și semnătura)

Referent,

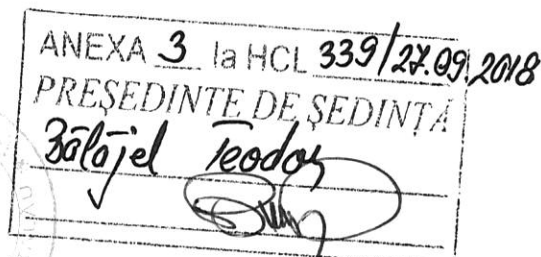
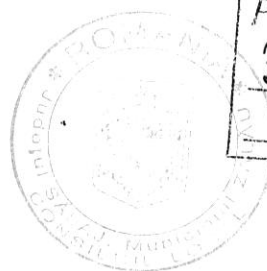
(parafa și semnătura)



ANEXA 2 la HCL 339 / 27.09.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălășel Teodora



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalau , Str. Dumbrava , nr. cadastral 69179
, judetul Salaj

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

AUGUST 2018

52 40 mp.
25 € / mp.
4645 lei



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU**.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 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 2018 – SEV400;
- In 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 legitimatia nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 08.08.2018



[Signature]

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

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 Iulie 2018 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 **Ciunt Ionel** , în calitate de primar , prin **Ardelean Claudia** , în calitate de secretar și prin ec. **Cuibus Mariana** , în calitate de director economic. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 382 din 07.08.2018 , emisa de Municipiul Zalau.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 40 mp. , înscris în C.F. nr. 69179 Zalau , nr. cadastral 69179 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Hotărârea nr. 232/21.06.2018 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , adresa nr. 42169 din 05.07.2018 , emisa de Institutia Prefectului judetului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 26641/11.07.2018 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

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 07.08.2018.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.08.2018 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,6426 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării , s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natură unui teren intravilan amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele cladirilor proprietatea Salvosan Ciobanca , judetul Salaj.



3

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

Valoarea de piața este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat și în România.

„**Valoarea de piața** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat , într-o tranzacție nepartinitoare , după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent și fără 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 inconjurator;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;



4

- 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 cât pe piața imobiliară și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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



5

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

Surse de informatii:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 40 mp. , înscris în C.F. nr. 69179 Zalau , nr. cadastral 69179 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Hotărârea nr. 232/21.06.2018 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , adresa nr. 42169 din 05.07.2018 , emisă de Instituția Prefectului județului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 26641/11.07.2018 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 și este situat în municipiul Zalau , str. Dumbrava , f.n , județul Salaj.

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

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

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , în spatele clădirilor deținute de Salvosan Ciobanca , zona rezidențială , județul Salaj. Accesul la teren se realizează indirect din strada Dumbrava , strada asfaltată. În zona există Spitalul Județean Salaj , Spitalul Ciobanca , blocuri de locuințe , etc.



4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 40,00 mp. , cu acces direct la zona asfaltata cu iluminare stradala si este in panta lina. 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. Dumbrava.

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 cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

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

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 în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

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

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de extindere a celor existente.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare 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.

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 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.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-un cartier rezidential , cu acces facil din centrul municipiului, functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidential.



7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 40 mp. , este de fapt o platforma pe care sunt construite garaje , având forma aproape patrata cu laturile de 5,74 m și de 6,97 m;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă și 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 20 EURO/mp. - 30 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada Dumbrava , 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 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 vinzători 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 , situat în municipiul Zalau , zona Bradet , poziție frumoasă între case , dispune de Certificat de Urbanism , acces din drum asfaltat , front la strada de 18,00 m , în suprafața de 1.300 mp. , cu utilități la limita proprietății , oferit la 30,00 EURO/ mp;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Malinului , nr. 4 , zona rezidentiala cu imprejmuire existenta la strada principala , put sapat de 6,00 m adancime , in suprafata de 775 mp. , cu utilitati la limita proprietatii: apa potabila , gaz metan si energie electrica , ofertat la 34,20 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. 22 Decembrie 1989 , la drum drum asfaltat , front la strada de 15,82 m , in suprafata de 800 mp. , cu utilitati: apa si curent electric la limita proprietatii , ofertat la 33,75 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	40	1,300 mp	775 mp	800 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	30.78	30.38
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	30.78	30.38
Conditii de finantare		La plata	La plata	La plata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	30.78	30.38
Conditii de plata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		26.91	30.78	30.38
Localizare	Zona rezidentiala	mai slaba	similar	mai slaba
Corectie (%)		-5%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.35	0.00	-1.52
Preț corectat (EURO/mp)		25.56 €	30.78 €	28.86 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit	Asfaltat
Corectie (%)		0%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-2	0
Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	29.24 €	28.86 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	Rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00

[Signature]
10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

Pret corectat (EURO/mp)		25.56 €	29.24 €	28.86 €
Utilitati/distanta	E+A+G+G	E+A+C	E+A+G	E+A
Corectie (%)		-5%	-5%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-1.46	-2.89
Pret corectat (EURO/mp)		24.29 €	27.78 €	25.97 €
Suprafata (mp)	40 mp	800	775	800
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.21	1.39	1.30
Pret corectat (EURO/mp)		25.50 €	29.17 €	27.27 €
Front stradal (ml)	5,74	18,00	18,00	18,00
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-1.46	-1.36
Pret corectat (EURO/mp)		24.23 €	27.71 €	25.91 €
Relieful/forma terenului	Panta lina, regulat	regulat	regulat	Regulat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		24.23 €	27.71 €	25.91 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Amenajat	neamenajat	amenajat	Neamenajat
Corectie (%)		5%	0%	5%
Valoare Corectie (EURO/mp)		1.21	0.00	1.30
Pret corectat (EURO/mp)		25.44 €/mp	27.71 €/mp	27.20 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-4	-6	-7
Corectie totală netă (%)		-15%	-19%	-19%
Corectie totală brută (EURO)		6	6	8
Corectie totală brută (%)		21%	17%	25%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		25.00 € /mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde Vcomparații = 25,00 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 40,00 \text{ mp} \times 25,00 \text{ EURO/mp} \times 4,6426 \text{ lei/EURO} = 4.643 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 1.000 \text{ EURO} - 4.645 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza are o forma dreptunghiulara cu laturile de 5,74 m si de 6,97 m , cu o suprafata de 40,00 mp. , neputandu-se construi o cladire noua ci numai eventual extinsa cea existenta din zona , 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 comparații:	4.645 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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.

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.

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 vanzarii , în opinia evaluatorului , valoarea de piață , este:

$$V = 4.645 \text{ lei} = 1.000 \text{ EURO}$$



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. cadastral 69179 , judetul Salaj , zona mediana.

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 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;
- valoarea nu contine TVA.

9. ANEXE

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

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69179 Zalău

Nr. cerere	26641
Ziua	11
Luna	07
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69179	40	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26641 / 11/07/2018		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 232, din 21/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. adresa nr. 42169/, din 05/07/2018 emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj și documentație cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

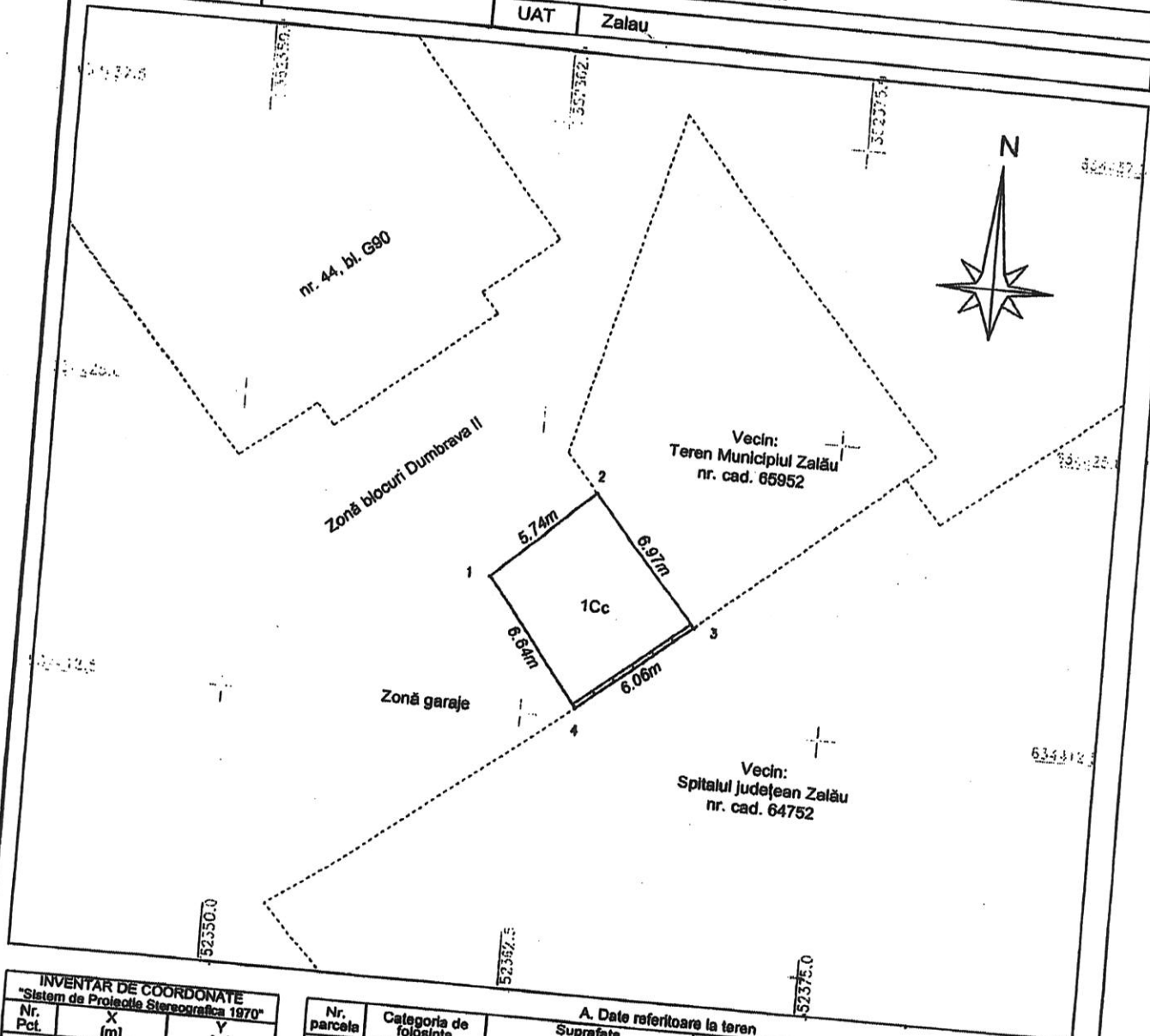


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:250

ANEXA NR.1.3

Nr. cadastral 69179	Suprafata masurata 40 mp	Adresa imobilului mun. Zalau, jud. Salaj, Intravilan
Cartea Funciara nr.	UAT Zalau	



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	634418.173	352360.770
2	634422.064	352365.003
3	634416.736	352369.511
4	634412.910	352364.814

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	40	Teren intravilan
Total		40	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton

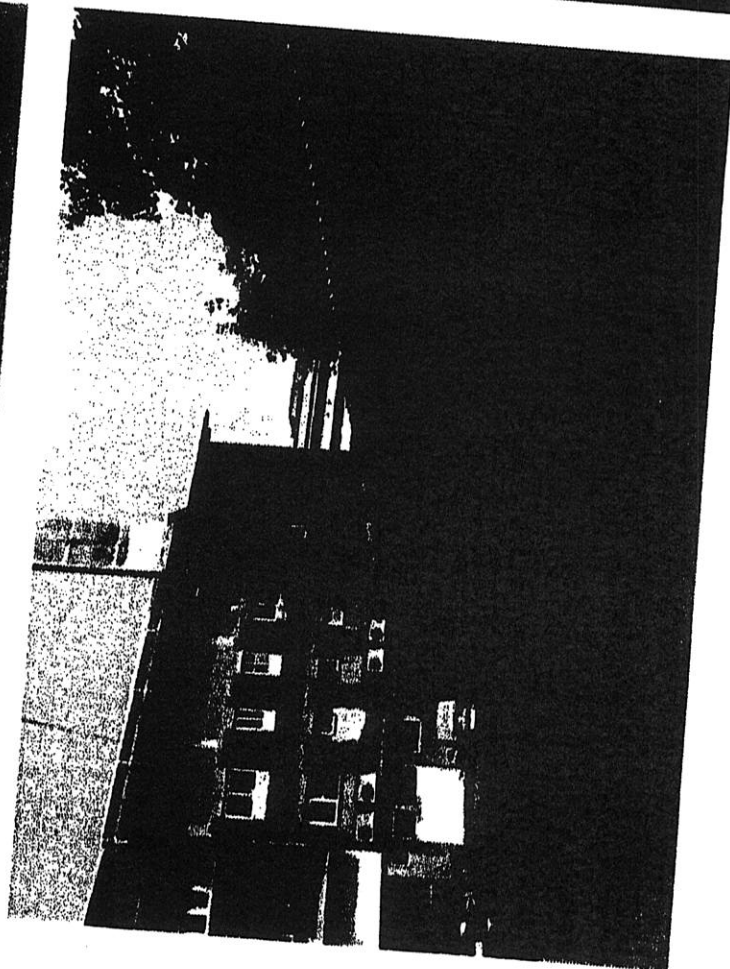
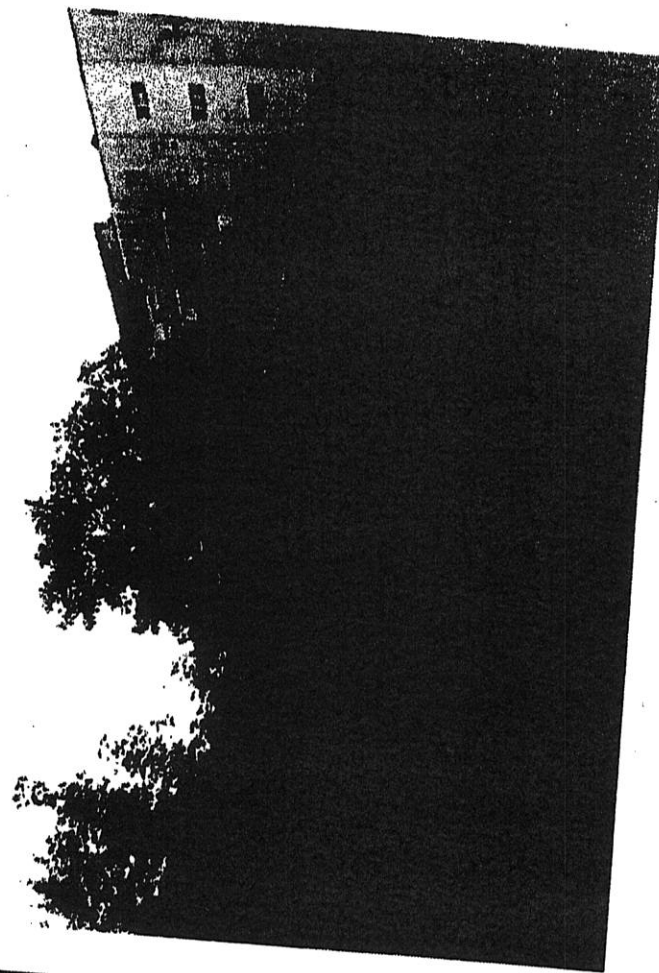
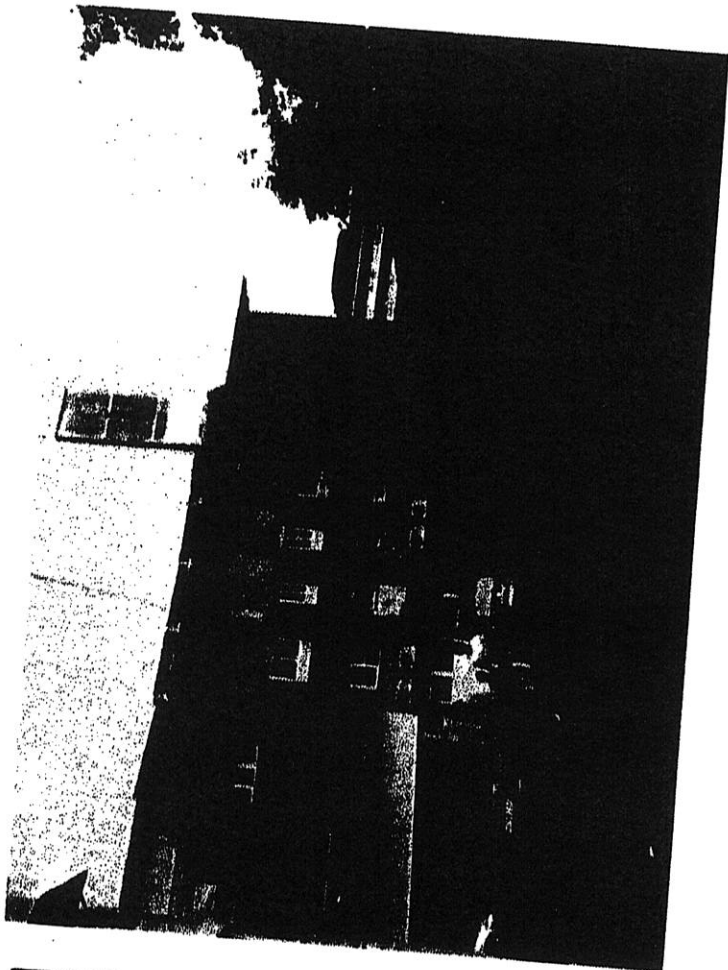
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni

CERTIFICAT
DE Executant
AUTORIZARE
Szoke Roland
Seriile RO...
Data: mai 2018

Inspector
HORVATH ADRIAN
- consilier cadastru
Data: 13.07.2018
Ștampila BCPI:

Suprafata masurata = 40 mp
Suprafata din act = mp

26691/2018

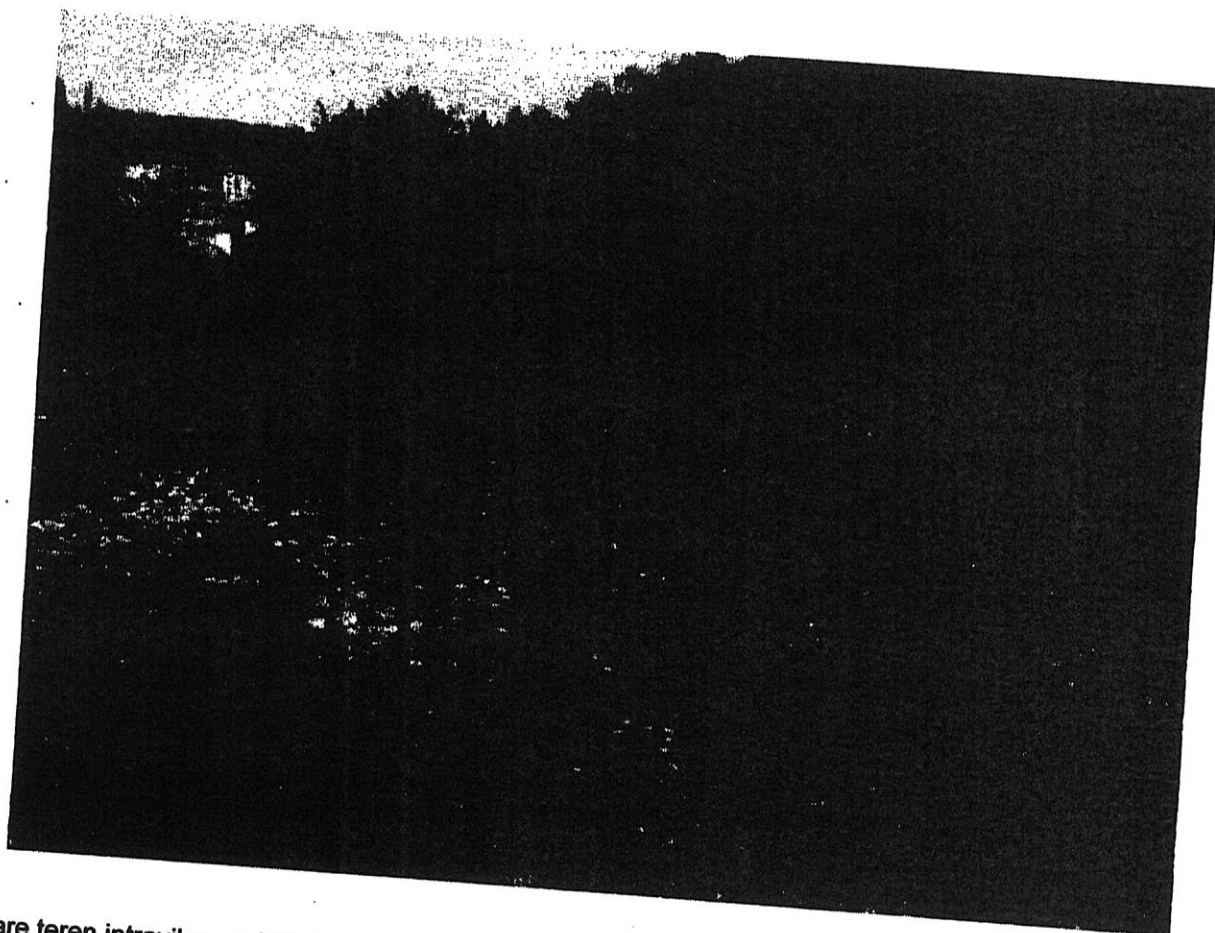


Telefon: 0723 282 953



Teren cu panorama frumoasa,asfalt, utilitati, Bradet

Zalau, judet Salaj Adaugat La 20:08, 5 aprilie 2018, Număr anunt: 159334991



Vanzare teren intravilan, pozitie frumoasa (dreapta, fara inclinatie) intre case, intabulat care dispune de Certificat de Urbanism, utilitati, acces din drum asfaltat, front stradal 18 m. Merita vazut. Pretul este mentionat pentru un ar teren.

tel. 0746460880

Anunturi publicate de: Vert Imobiliare

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m ²
Pret	3 000 €

LY



Vind teren de casa str. Malinului nr.4

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 19:04, 13 iulie 2018, Numar anunt: 167847844



Persoana fizica vand teren intravilan 775 mp, situat in zona rezidentiala cu imprejmuire existenta la strada principala, put sapat de 6m adancime, cu posibilitatea racordarii la limita proprietatii la retele de utilitati: gaz, apa, en. electrica, etc.
Str. Malinului nr.4

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	775 m ²
Pret	26 500 €

34,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **CRISTIAN**

Locul de intalnire: Zalau, judet Salaj

<https://www.olx.ro/adprint/vind-teren-de-casa-str-malinului-nr-4-IDbmgTi.html>

04.08 2018

18

Telefon: 0736 372 237



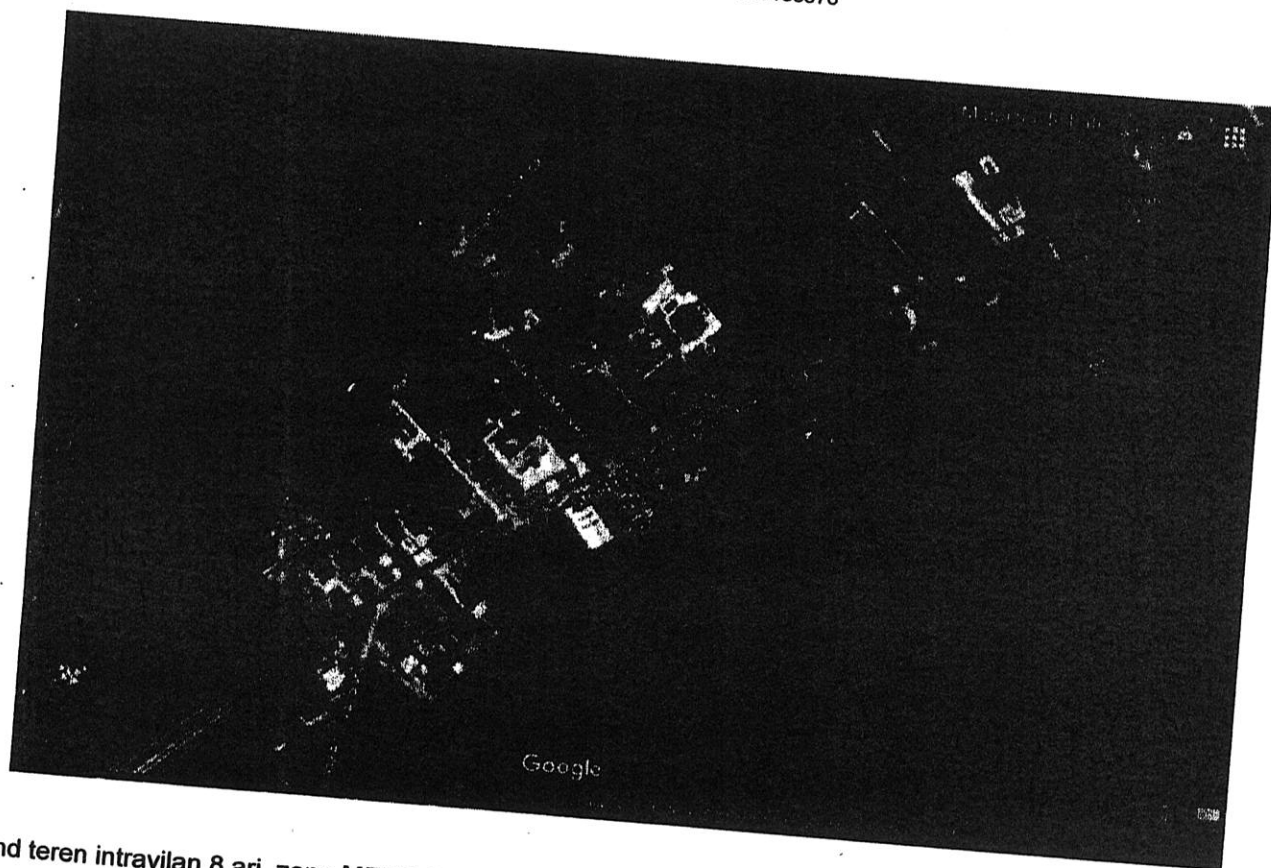
ANEXA 3 la HCL 339 / 28.09.2018

PRESEDINTE DE SEDINTA

Bolajel Teodor

Vand teren intravilan 8 ari livada "Merilor" (Str. Crasnei)

Zalau, judet Salaj : Aduugat La 20:57, 20 Iulie 2018, Numar anunt: 168183578



Vand teren intravilan 8 ari, zona MERILOR, vezi harta atasata.
Terenul se gaseste la iesirea din Zalau spre Aghires in zona locuita, chiar langa drum asfaltat, str. 22
Decembrie 1918.
Deschidere la drum: 15,82 m. Lungime teren: 55,42 m.
Utilitati: apa si curent electric la limita proprietatii.
Dispon de Certificat de Urbanism eliberat in data de 12.07.2018!!!

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 800 m²

Pret 27 000 €

34,05 Euro/mp.

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

Contact data

Persoana de contact: **Nagy**

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

19

ANEXA 4

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 53428
Ziua 03. luna 09. anul 2018



ANEXA 4 la HCL 339 / 27.09.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălojel Teodor

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , Cartier Dumbrava , nr. cadastral
67500 , județul Salaj

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

SEPTEMBRIE 2018



52 Lk mp
- 28 € / mp.
19000 li

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU**.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 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 2018 – SEV400;
- In 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 legitimatia nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 01.09.2018



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 65700 , judetul Salaj , zona mediana.

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 **August 2018** 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 **Ciunt Ionel , în calitate de primar** , prin **Ardelean Claudia , în calitate de secretar si prin ec. Cuibus Mariana , în calitate de director economic**. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 388 din 31.08.2018 , emisa de Municipiul Zalau.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 240 mp. , înscris în C.F. nr. 65700 Zalau , nr. cadastral 65700 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ nr. Hotărârea nr. 20 din 25.01.2017 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , adresa nr. 7801 din 08.02.2017 , emisa de Institutia Prefectului judetului Salaj si documentatie cadastrala , încheierea nr. 5832/27.02.2017 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , domeniu privat si este situat în municipiul Zalau , cartier Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

Din informațiile si datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezulta ca 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 31.08.2018.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 01.09.2018 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,6440 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării , s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Dumbrava , langa Ambulanta si Spitalul Salvosan Ciobanca , judetul Salaj.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

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 2018 , standard aplicat și 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 și un vanzator hotarat , într-o tranzacție nepartinitoare , după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent și fără 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 concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketibil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății , ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. În acest sens , în prezentul raport de evaluare , s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice , existând în acest sens aprobările și avizele necesare , impuse de legislația în domeniu , existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe , servituți , etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport , toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora , astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm , luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

- 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;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

Surse de informatii:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 240 mp. , înscris în C.F. nr. 65700 Zalau , nr. cadastral 65700 , întăbulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ nr. Hotărârea nr. 20 din 25.01.2017 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , adresa nr. 7801 din 08.02.2017 , emisă de Institutia Prefectului judetului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 5832/27.02.2017. , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , domeniu privat și este situat în municipiul Zalau , cartier Dumbrava , f.n , judetul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.
Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , în cartierul Dumbrava , lângă Ambulanta și Spitalul Salvosan Ciobanca , zona rezidențială , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din alee asfaltată. În zona există Ambulanta Zalau , Spitalul Salvosan Ciobanca , blocuri de locuințe , etc.

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 240,00 mp. , cu acces direct la alee asfaltata cu iluminare stradala si este in panta lina. 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. S. Barnutiu si str. Dumbrava.

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, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona mediana a municipiului Zalau , într-o zonă rezidențială și nerezidențială.

5.2. Analiza cererii

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

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

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

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de extindere a celor existente.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare 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.

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 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.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-un cartier rezidential dar si cu cladiri nerezidentiale , cu acces facil din centrul municipiului, functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidential.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 240 mp. , este de fapt o zonă verde neîntreținută (în sensul că se parchează autoturisme în mod abuziv , zona fiind foarte aglomerată) , având o formă neregulată (vezi planul de amplasament);
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă și 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 20 EURO/mp. - 30 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face direct din alei asfaltate și dotate 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 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 vinzători 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 , situat în municipiul Zalau , zona Sarmas , str. Arinei , intabulat , front la strada de 50,00 m , în suprafața de 2.000 mp. , cu utilități la limita proprietății , oferat la 25,00 EURO/ mp;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Hunedoarei , zona rezidentiala cu imprejmuire , intabulat , front la strada de 20,00 m , in suprafata de 800 mp. , cu utilitati la limita proprietatii: apa potabila si energie electrica , ofertat la 32,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Bradet , intabulat si imprejmuit , panorama deosebita , acces la drum asfaltat , in suprafata de 1.300 mp. , cu utilitati la limita proprietatii , ofertat la 29,00 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	240	2,000 mp	800 mp	1,300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		25 €/mp	32 €/mp	29 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		22.50	28.80	26.10
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22.50	28.80	26.10
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22.50	28.80	26.10
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		22.50	28.80	26.10
Localizare	Zona rezidentiala	mai slaba	mai buna	mai slaba
Corectie (%)		5%	-5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.13	-1.44	1.31
Pret corectat (EURO/mp)		23.63 €	27.36 €	27.41 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Pietruit	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		5%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		1	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		24.81 €	27.36 €	27.41 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		24.81 €	27.36 €	27.41 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A	E+A	E+A+C+G
Corectie (%)		5%	5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.24	1.37	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		26.05 €	28.73 €	27.41 €
Suprafata (mp)	240 mp	2.000	800	1.300
Corectie (%)		5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.30	-1.44	-1.37
Pret corectat (EURO/mp)		27.35 €	27.29 €	26.03 €
Front stradal (ml)	15	50.00	20.00	neprecizat
Corectie (%)		0%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	1.30
Pret corectat (EURO/mp)		27.35 €	27.29 €	27.34 €
Relieful/forma terenului	Panta accentuata, neregulat	regulat	regulat	regulat
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.37	-1.36	-1.37
Pret corectat (EURO/mp)		25.98 €	25.93 €	25.97 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Neamenajat	neamenajat	neamenajat	neamenajat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		25.98 €/mp	25.93 €/mp	25.97 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		1	-6	-3
Corectie totală netă (%)		4%	-19%	-10%
Corectie totală brută (EURO)		6	6	5
Corectie totală brută (%)		25%	18%	18%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		26.00 €/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 și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde Vcomparații = 26,00 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 240,00 \text{ mp} \times 26,00 \text{ EURO/mp} \times 4,6440 \text{ lei/EURO} = 28.979 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 6.240 \text{ EURO} - 29.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza are o forma neregulata si in panta abrupta , cu o suprafata de 240,00 mp. , neputandu-se construi o cladire noua ci numai eventual extinse cele existente din zona , 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 comparații:	29.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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.

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.

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 vanzarii , în opinia evaluatorului , valoarea de piață , este:

$$V = 29.000 \text{ lei} = 6.240 \text{ EURO}$$



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , cartier Dumbrava , nr. cadastral 67500 , judetul Salaj , zona mediana.

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 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;
- **valoarea nu contine TVA.**

9. ANEXE

- 9.1. Extras de carte funciara;
- 9.2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

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





10005715361

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67500 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

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

Nr.	5832
Ziua	27
Luna	02
Anul	2017

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67500	240	Teren neîmprejmuit; Teren Intravilan - zona stația de salvare Spital Salvosan Cioabanca

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5832 / 27/02/2017		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 20, din 25/01/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau; Act Administrativ nr. adresa nr. 7801, din 08/02/2017 emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj, documentatie cadastrala;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

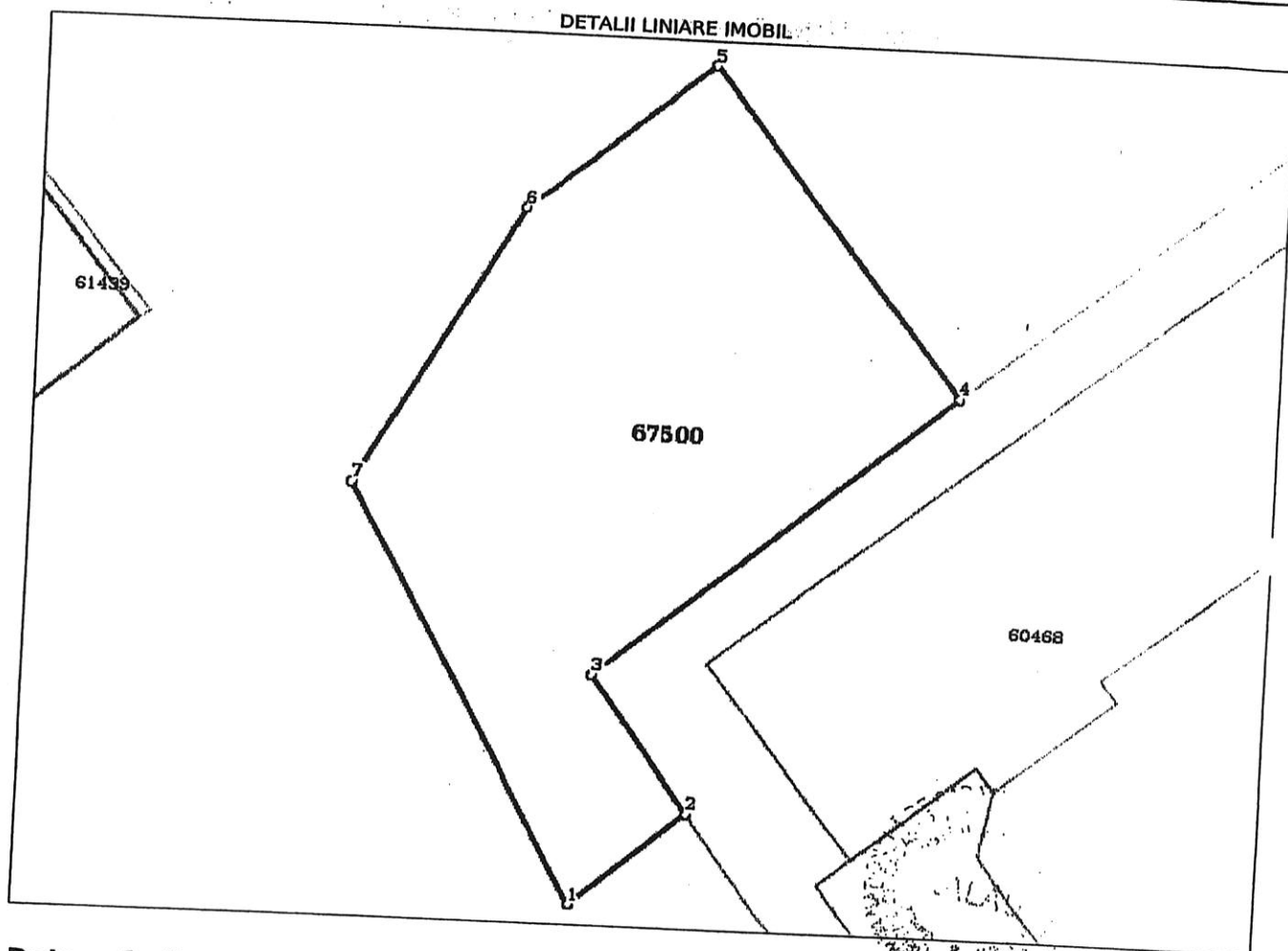
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67500	240	Teren intravilan - zona stația de salvare Spital Salvosan Cioabanca

* 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	240	-	-	-	Teren intravilan neîmprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.781
2	3	5.356
3	4	14.654
4	5	13.061
5	6	7.514
6	7	10.309
7	1	15.22

- ** 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 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
20-03-2017

Data eliberării,
20/03/2017

Asistent Registrator,
MARIANA COZMA

(parafa și semnătura)

COZMA
asistent

Referent,

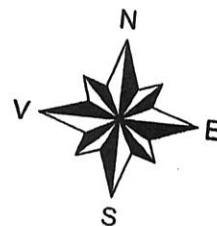
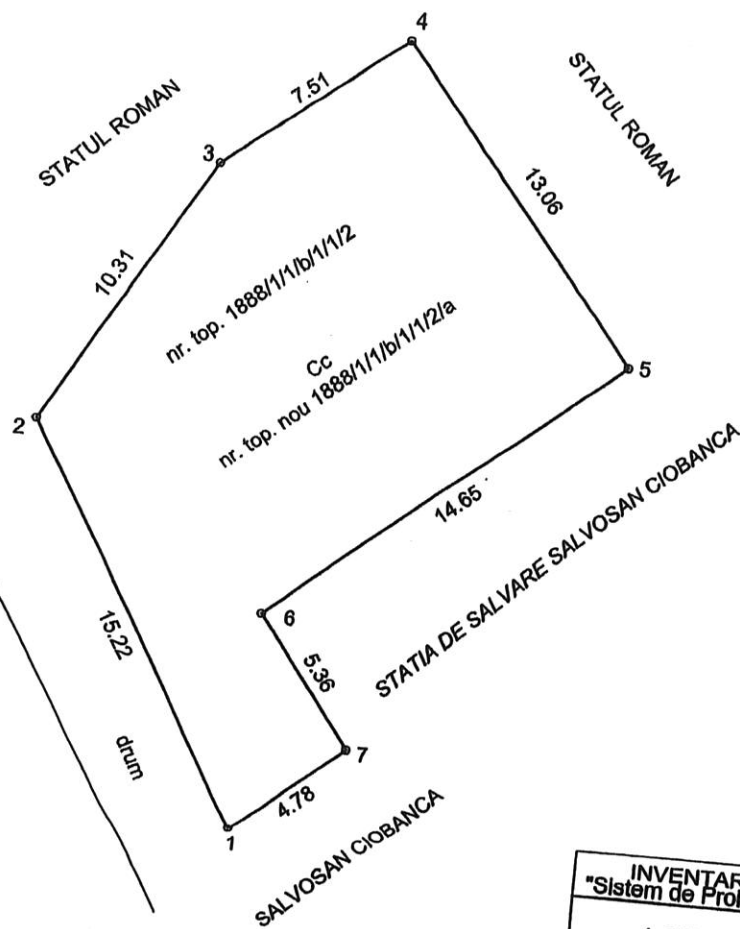
MUREȘAN TEODORA
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:250

ANEXA NR.1.35

Nr. cad. 67500	Suprafata masurata 240	Adresa imobilului mun. Zalau (zona statia de salvare Spital Salvosan Cioabanca)
Cartea Funciara nr.	UAT ZALAU - INTRAVILAN	



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
1	352364.6791	634500.0074
2	352357.1750	634513.2490
3	352362.3090	634522.1890
4	352368.1850	634526.8730
5	352376.3964	634516.7157
6	352365.1090	634507.3710
7	352368.3312	634503.0931

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	240	
Total		240	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Executant: SOFRON SABIN AUTOMATIZARE
Confirm executarea masuratorilor la teren si corespundenta acestora cu realitatea din teren
Documentatiile cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 27.02.2017

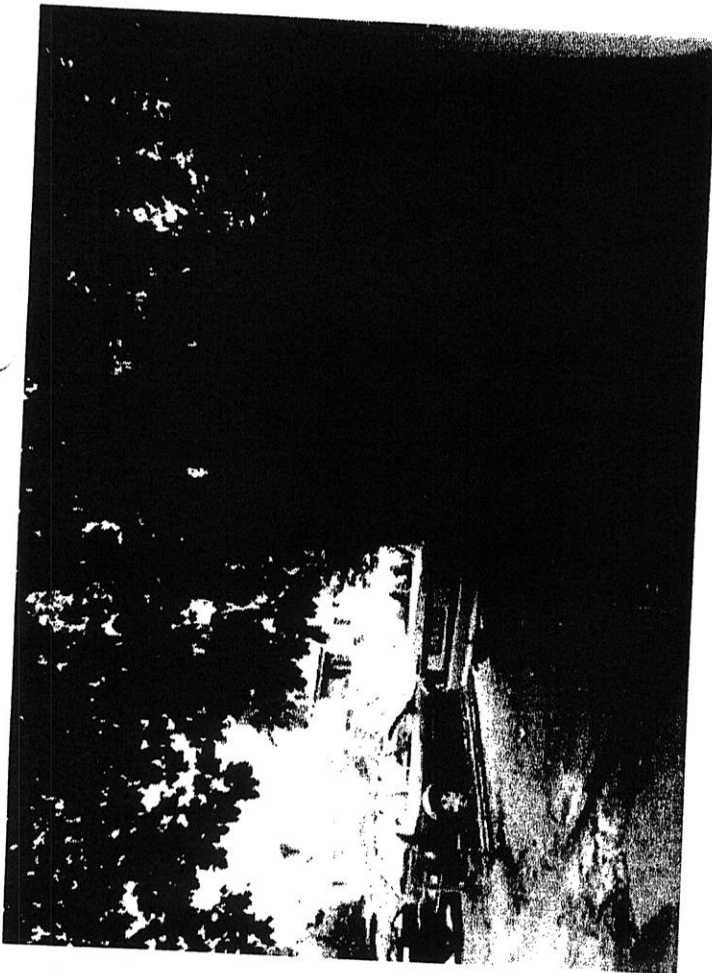
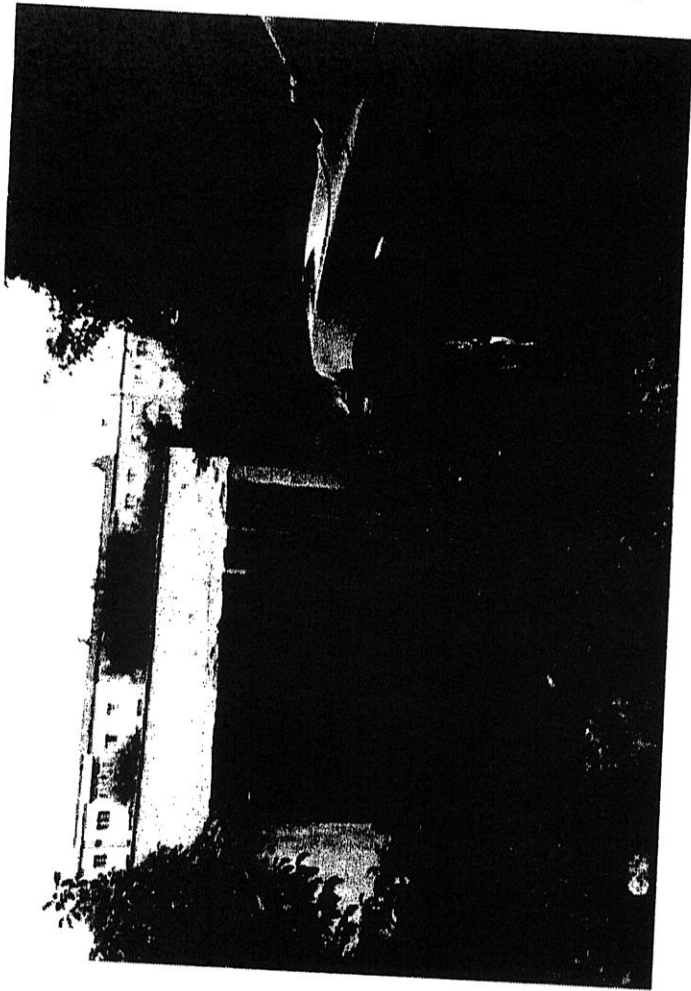
CERTIFICAT DE
Suprafata masurata a imobilului = 240 mp
Suprafata din act = 240 mp
Nr. 0067
SOFRON SABIN

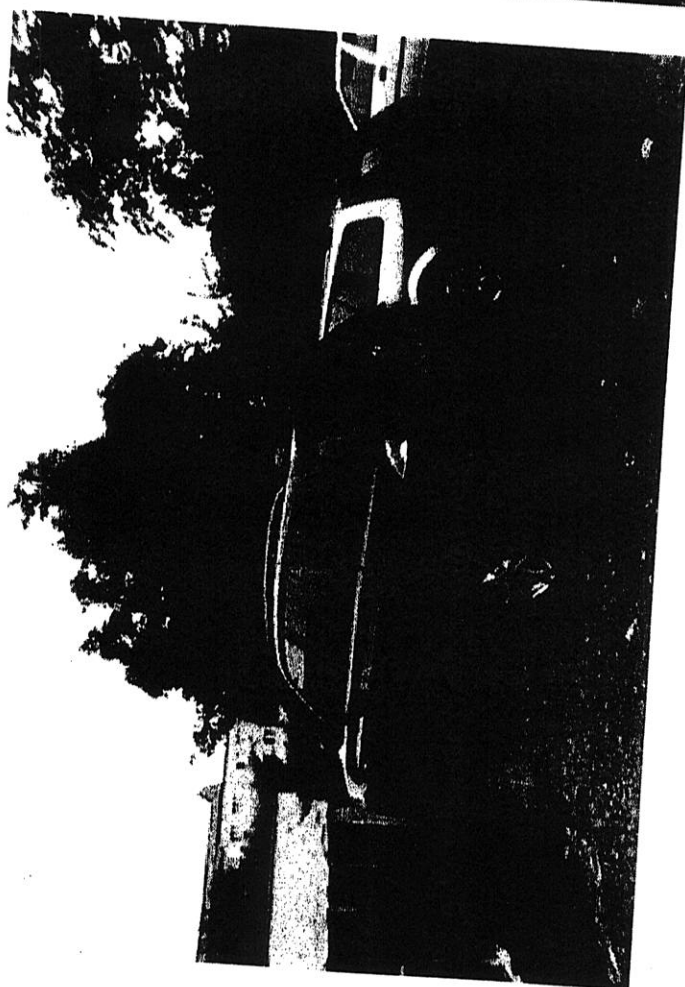
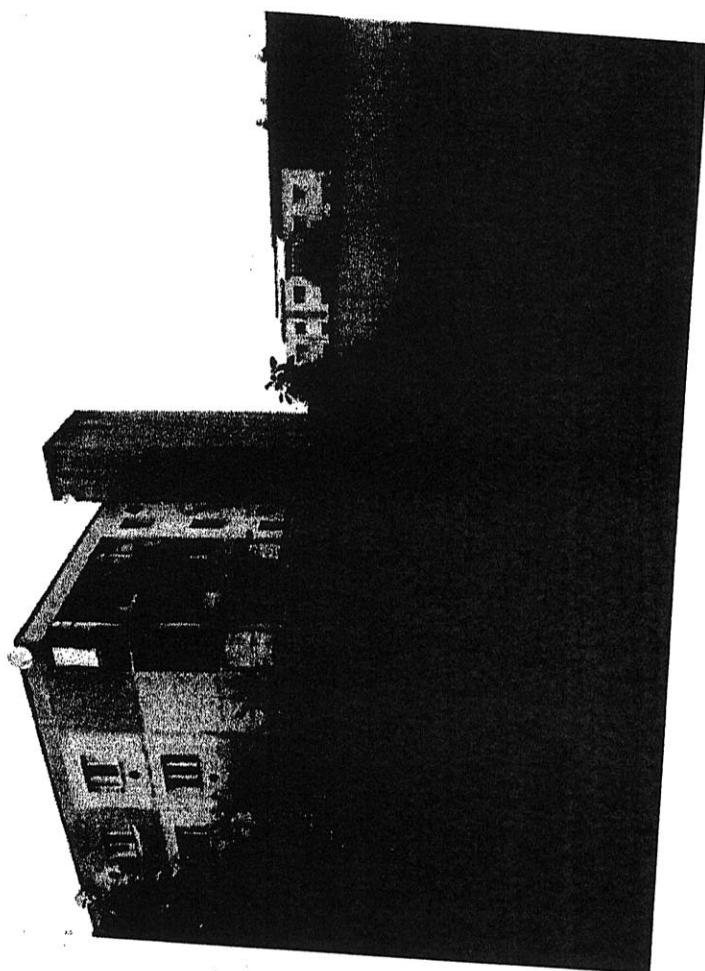
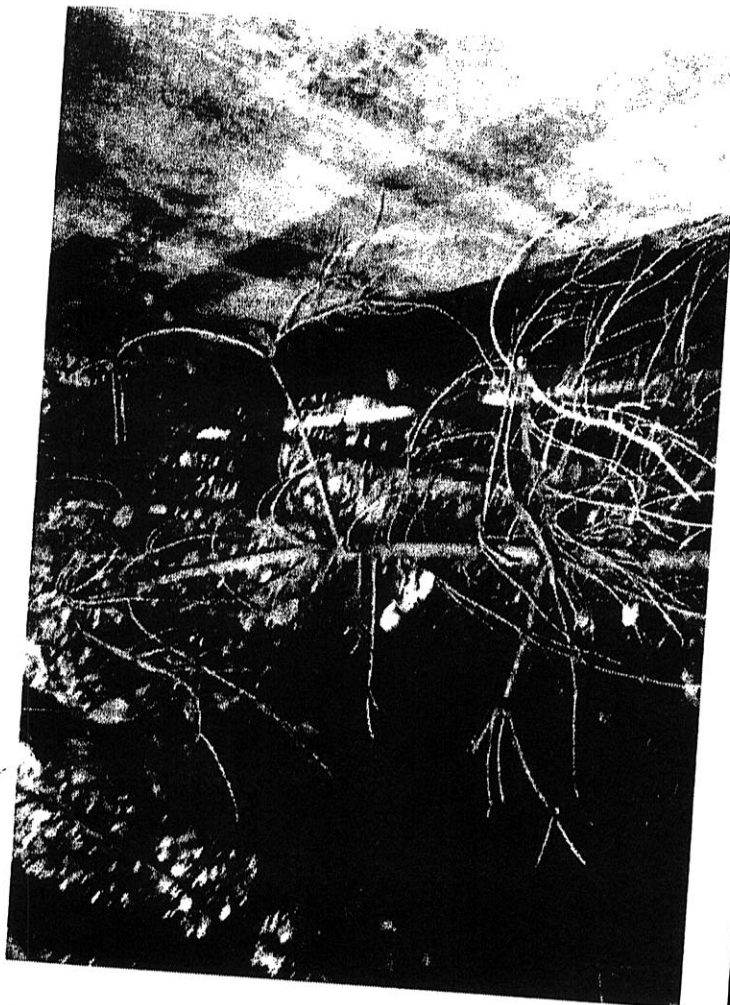
O.C.P.I. SALAJ
BALOG CLAUDIU GABRIEL
Consilier cadastru -

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral
Semnatura si parafa
Data

5832/27.02.2017
13. MAR. 2017

17







teren sarmas intravilan

Zalau, judet Salaj Adaugat La 22:15, 1 august 2018, Numar anunt: 135778637



teren cartier Sarmas, str. Arinei
suprafata totala 20 ari
teren intravilan, intabulat
utilitati: curent , apa, in curand gaz!
front strada 50 m
Se vinde si parcelat!

Terenul are inclus un foisor, si in momentul de fata pe suprafata acestuia sunt pomi fructiferi (in general pruni stanley).

Pret negociabil - detalii in privat 2500 euro/ar

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m ²
Pret	2 500 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Andreea**

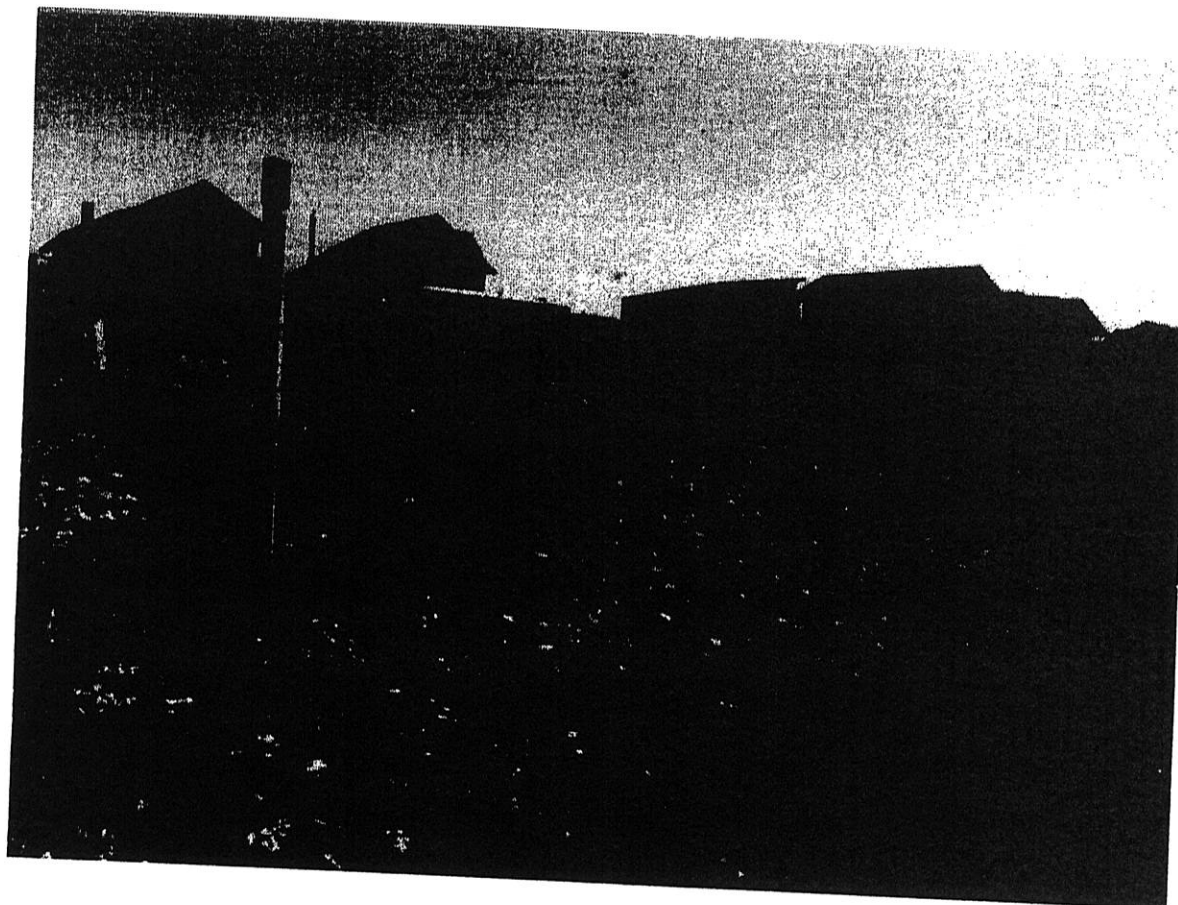
Telefon: **0741 060 760**

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



Teren intravilan cu utilitati

Zalau, judet Salaj Adaugat La 23:20, 16 august 2018, Numar anunt: 169370553



Teren intravilan in suprafata de 8 ari zona dumbrava nord pe strada hunedoarei , inprejmuit , intabulat , front la strada 20 metri si 40 metri in adancime , curent apa si drum asfaltat la 50 metri de parcela , detalii la telefon

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	800 m ²
Pret	3 200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **cristian**

Telefon: **0744 395 588**

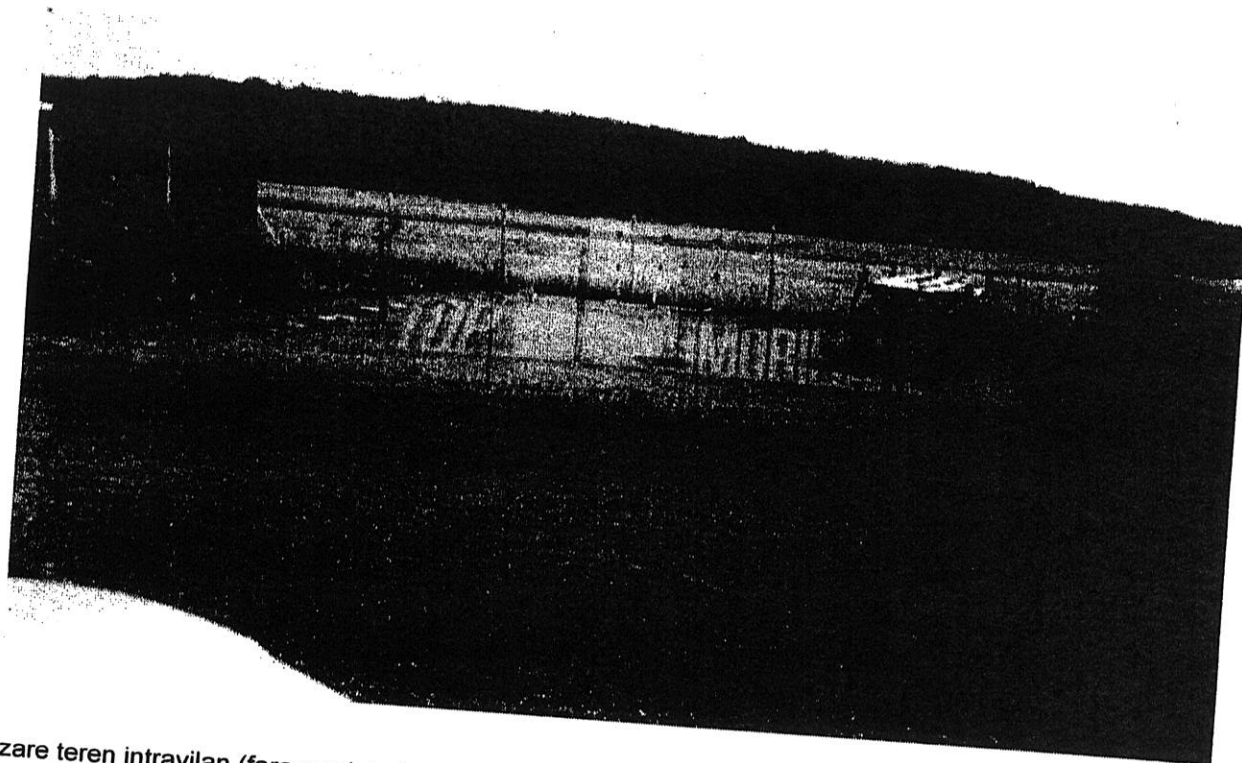
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

21



Parcela frumoasa, teren plat, 13 ari, asfalt, utilitati, Bradet

Zalau, judet Salaj : Adaugat La 20:04, 15 martie 2018, Numar anunt: 156823859



Vanzare teren intravilan (fara grad de inclinare, nu necesita demisol), inabulat, ingradit, S: 1300 mp care dispune de o panorama minunata, utilitati acces din sosea asfaltata, disponibilitate racordare la utilitati situat intre case cu acces facil la magazine, Institutii de Invatamant, transport public, zona Bradet, imobil ideal si pentru construirea a doua case.

tel.0746460880 / 0771503540

Anunturi publicate de: Vert Imobiliare

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m ²
Pret	2 900 €

ANEXA 4 la HCL 339 / 27.09.2018
PRESEDINTE DE SEDINTA
Botojelu Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

22

ANEXA 5



ANEXA 5 la HCL 339 / 27.09.2018
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bolojeș Teodor

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 ,
judetul Salaj

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

IUNIE 2017

50,20 lei/mp.
11,00 €/mp



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 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 2016 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 06.06.2017



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

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

3.3. Utilizatorul evaluării

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

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: **Teren intravilan** in suprafata totala de 4.028 mp. , inscris in C.F. nr. 54432 , nr. cadastral 54432 , intabulare drept de **PROPRIETATE** , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1 , Contract de vanzare-cumparare nr. 4074/2004 , Act notarial nr. 238 din 24.03.2010 , emis de **BNP MAJER** , incheierea nr. 6543/24.03.2010 , in favoarea doamnei **BANTO ANA** si este situat in municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj. De asemenea imobilul in cauza se afla sub incidenta art. 3 , aliniatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobandit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei , incheierea nr. 28262/2.08.2014.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii 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 evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 31.05.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.06.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5655 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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

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

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil 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;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

- 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:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , 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 municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;

-Presa de specialitate.

3.13. Standarde

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

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan** în suprafața totală de 4.028 mp. , înscris în C.F. nr. 54432 , nr. cadastral 54432 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumpărare , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , Contract de vânzare-cumpărare nr. 4074/2004 , Act notarial nr. 238 din 24.03.2010 , emis de BNP MAJER , încheierea nr. 6543/24.03.2010 , în favoarea doamnei **BANTO ANA** și este situat în municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj. De asemenea imobilul în cauză se afla sub incidenta art. 3 , alineatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobândit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României , încheierea nr. 28262/2.08.2014.

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

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după Planul de încadrare în zonă – suprapunere ortofotoplan-zona cimitir.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent , pe latura nordică , cu Cimitirul Municipal Zalau , judetul Salaj. Accesul la teren se

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

realizeaza indirect din strada Stefan cel Mare si direct printr-o alee pietonala din pamant batut. In partea dinspre sud , front cu str. Stefan cel Mare , doua parcele au fost instrainate , existand realizate doua case de locuit , astfel obturandu-se accesul auto din strada asfaltata.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 4.028 mp. , cu acces indirect din str. Stefan cel Mare , strada asfaltata si cu iluminare stradala si este in panta accentuata. Are , la cca 100,00 ml distanta toate utilitatile mai putin retea de gaz metan. Accesul la teren se poate face direct numai pe o alee pietonala din pamant batut.

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, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

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

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 în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

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

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Pentru zona studiata , cu o panta accentuata , fiind adiacenta Cimitirului Municipal Zalau , nu se preteaza pentru nici un tip de imobil , singura folosinta ar fi pentru folosinta si extinderea cimitirului existent.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară , oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri , pe o piață dată , într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

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

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.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-o zona limitrofa Cimitirului Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă numai cea de extindere cimitir.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

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

- terenul în cauza , cu o suprafață totală de 4.028 mp. , nu are front direct la nici o stradă;
- la cca 100,00 ml distanță există utilități (rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare);
- 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 10,00 EURO/mp. – 20,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada Ștefan cel Mare , strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile mai puțin rețea de gaz metan și indirect printr-o alee pietonală din pământ batut.

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 vinzători 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 în zona cartierului Meses , în suprafața de 2.774 mp. , fără utilități la limita terenului , ofertat la 10,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan în zona cartierului Meses , în suprafața de 1.865 mp. , cu acces la două străzi , front stradal de 30,00 m , cu utilități în zona , ofertat la 17,70 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan în zona cartierului Meses , în suprafața de 1.500 mp. , cu acces la str. Dimitrie Cantemir , cu utilități în zona , ofertat la 13,00 EURO/ mp;

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

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4,028	2,774 mp	1,865 mp	1,500 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10 €/mp	18 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Drepturi de proprietate transmise	Integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de finantare		La plata	La plata	La plata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Localizare	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Stare drum de acces		Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		8.10 €	14.34 €	10.53 €
Destinatia (utilizarea terenului)	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.81	-1.43	-1.05
Pret corectat (EURO/mp)		7.29 €	12.90 €	9.48 €
Utilitati/distanta	E+A+C la 100 m	E+A+C in zona	E+A+C, in zona	E+A+C, in zona
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.36	0.65	0.47
Pret corectat (EURO/mp)		7.65 €	13.55 €	9.95 €
Suprafata (mp)	4,028 mp	2,774	1,865	1,500
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.38	-0.68	-0.50
Pret corectat (EURO/mp)		7.27 €	12.87 €	9.45 €
Front stradal (ml)	Nu are	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		10%	10%	10%

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54432 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.73	1.29	0.95
Pret corectat (EURO/mp)		8.00 €	14.16 €	10.40 €
Relieful/forma terenului	panta abrupta	panta	panta	panta
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.40	0.71	0.52
Pret corectat (EURO/mp)		8.40 €	14.87 €	10.92 €
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)		8.40 €/mp	14.87 €/mp	10.92 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-2	-3	-2
Corectie totală netă (%)		-16%	-16%	-16%
Corectie totală brută (EURO)		5	6	4
Corectie totală brută (%)		50%	36%	31%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		11.00 € /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 $V_{comparații} = 11,00$ EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață totală , a terenului intravilan , este:

$$V = 4.028 \text{ mp} \times 11,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5655 \text{ lei/EURO} = 202.288 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 44.300 \text{ EURO} - 202.250 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza (teren pe care Primaria doreste sa-l achizitioneze) este amplasat adiacent Cimitirului Municipal Zalau si ca nu poate fi utilizat pentru nici un tip de constructie , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	202.250 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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.

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.

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 vanzarii - cumpararii , în opinia evaluatorului , **valoarea totala de piață , este:**

$$V = 202.250 \text{ lei} = 44.300 \text{ EURO}$$

Valoarea de piata pe mp. de teren , este:

$$V = 50,20 \text{ lei/mp.} = 11,00 \text{ EURO/mp.}$$

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;

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 68723 Zalău

Nr. cerere	14474
Ziua	13
Luna	04
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68723	2.044	Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14473 / 13/04/2018		
Act Notarial nr. act de dezmembrare autenticat cu nr. 1091, din 12/04/2018 emis de NP Majer Gabriela;		
B1	Se înființează cartea funciară 68723 a imobilului cu numărul cadastral 68723/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54432 înscris în cartea funciară 54432;	A1
14474 / 13/04/2018		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 1092, din 12/04/2018 emis de NP Majer Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SALVO-SAN-CIOBANCA-S.R.L. , CIF:672664	A1

C. Partea III. SARCINI .

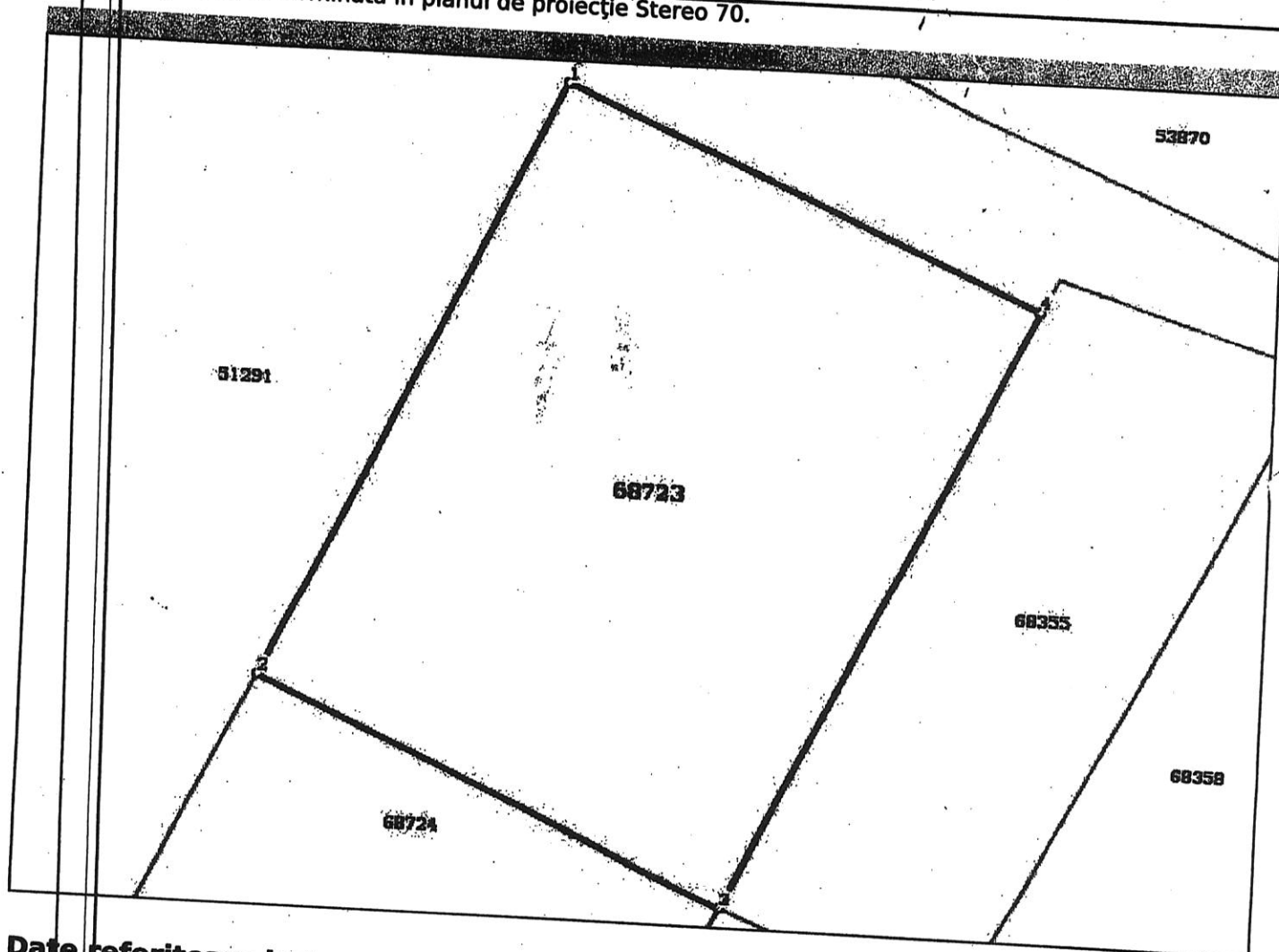
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68723	2.044	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	2.044	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.822
2	3	39.118
3	4	52.439
4	1	39.3

** 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.



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

Carte Funciară Nr. 68723 Comuna/Oraș/Municipiu: ZALTAU

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 1084 RON, -Chitanța externă nr.194612/12-04-2018 în suma de 1084, pentru serviciu publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
20-04-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ANEXA 5 la HCL 339/27.09.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Zoltănel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN