



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. 261

Din 23 iulie 2020

privind aprobarea vânzării terenului identificat în CF nr. 68943 Zalău, nr. cad. 68943, în suprafață de 1839 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Valea Miții, în favoarea proprietății construcțiilor deținute pe terenul proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 37772 din 15.07.2020;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- Solicitarea nr. 25695/18.05.2020 a administratorului societății, proprietară a construcțiilor; Raportul de evaluare a proprietății imobiliare – teren intravilan, extras de carte funciară nr. 68943 Zalău, Plan de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr.11;
- Văzând prevederile art. 364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit.c), alin.(6), lit.b), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe autorizat ANEVAR, pentru evaluarea imobilului identificat în Cartea funciară nr. 68943 Zalău, cu nr. cad. 68943, în suprafață de 1839 mp, care constituie **Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.**

Art.2. Aprobarea vânzării imobilului – teren intravilan, liber de sarcini, identificat în Cartea Funciară nr. 68943 Zalău, cu nr. cad. 68943, în suprafață de 1839 mp, conform PAD – Anexa nr. 11, situat în municipiul Zalău, str. Valea Miții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, în favoarea proprietății construcțiilor deținute pe acest teren, respectiv S.C. DROPHSYSTEM S.R.L cu sediul în municipiul Zalău, str. Bujorilor, nr. 85/A, cam.2, județul Sălaj, înregistrat în registrul comerțului cu nr. J31/226/11.05.2011, și cod unic de înregistrare 28463323.

Art.3. Prețul de vânzare al imobilului teren este de **137.152,62 lei (fără T.V.A.)**, stabilit în condițiile art. 364, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. **Cheltuielile cu raportul de evaluare în valoare de 750,00 lei(fără TVA)**, sunt în sarcina cumpărătoarei.

Art.4. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va încheia, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare a imobilului identificat la art.2, în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară, precum și orice alte taxe notariale antrenate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare se suportă de către cumpărătoare.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu;
- SC DROPHSYSTEM SRL .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:
Claudia Florica Ardelean

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Claudia Florica Ardelean mentioned in the text above.

Anexa 1 la HCL Nr. 261
din 23.07.2020
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Balaret



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Claudia Florica Ardelean

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943
, judetul Salaj

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic
judiciar si evaluator ANEVAR

Iunie 2020



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , cu gard plasa de sarma , situat in municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 , judetul Salaj , în vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile si 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 – SEV 400;
- 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

Zalau , 21.06.2020



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării , prin Contractul de servicii nr. 31759 din data de 18.06.2020 a Municipiului Zalau , îl reprezintă: **Terenul intravilan cu gard plasa de sarma** , situat în municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 , judetul Salaj , zona industriala.

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 2020** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul in municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **Ionel Ciunt** , in calitate de primar , prin **Claudia Florica Ardelean** , in calitate de secretar general si prin ec. **Mariana Cuibus** , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan , cu gard plasa de sarma** , in suprafata de **1.839 mp.** , inscris in C.F. nr. 68943 Zalau , nr. cadastral 68943 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act Administrativ , Hotararea nr. 11 din 25.01.2018 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , Act administrativ nr. adresa nr. 1000 din 05.02.2018 emis de Institutia Prefectului judetului Salaj si documentatie cadastrala , cu incheierea nr. 25651/05.07.2018 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , CIF 4291786 , domeniu privat si intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1 , Act Notarial , Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 270 din 26.07.2019 emis de NP JUGAN RALUCA ANDRONICA , cu incheierea nr. 29743/26.07.2019 , in favoarea **S.C. DROPHSYSTEM SRL** , CIF 28463323 si este situat in municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 , judetul Salaj.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piata a terenului in cauza , imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 19.06.2020.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 Zalau , zona mediana industrială

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 20.06.2020 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,8421 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 in municipiul Zalau , str. Valea Mitii , zona industrială , nr. cadastral 68943 , 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;



4

- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

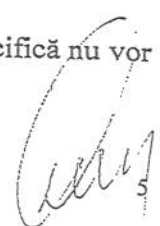
În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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



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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) este responsabil 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.



6

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan , cu gard plasa de sarma , in suprafata de 1.839 mp. , inscris in C.F. nr. 68943 Zalau , nr. cadastral 68943 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act Administrativ , Hotararea nr. 11 din 25.01.2018 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , Act administrativ nr. adresa nr. 1000 din 05.02.2018 emis de Institutia Prefectului judetului Salaj si documentatie cadastrala , cu incheierea nr. 25651/05.07.2018 , in favoarea MUNICIPIULUI ZALAU , CIF 4291786 , domeniu privat si intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1 , Act Notarial , Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 270 din 26.07.2019 emis de NP JUGAN RALUCA ANDRONICA , cu incheierea nr. 29743/26.07.2019 , in favoarea S.C. DROPHSYSTEM SRL , CIF 28463323 si este situat in municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 , judetul Salaj.**

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piata a terenului in cauza , imobilul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

Terenul este imprejmuit cu gard plasa de sarma , identificarea acestuia s-a facut si dupa reperele din planul de incadrare in zona si dupa indicatiile reprezentantului proprietarului.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiu Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 , zona industriala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din strada betonata. In zona exista cladiri de productie si de prestari servicii.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza , cu gard plasa de sarma , are suprafata totala de 1.839 mp. , cu acces direct din strada betonata si este plan. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica si instalatia de apa-canalizare. Accesul la teren se face direct din strada betonata.



7

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

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

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

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

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. cadastral 68943 Zalau , zona mediana industrială

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 mediane a municipiului Zalau , piata terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru si se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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 , într-o zona de tip industrial , cu acces facil din centrul municipiului , funcțiunile si dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

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 in vedere urmatoarele considerente:

- terenul cu o suprafată totala de 1.839 mp are front direct la drum betonat;



9

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, str. Valea Mitii, nr. cadastral 68943 Zalau, zona mediana industrială

- la limita terenului exista retea electrica, instalatia de apa potabila si canalizare menajera;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă, care se situează între 10,00 EURO/mp. – 15,00 EURO/mp., funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada betonata si dotata cu toate utilitatile mai putin retea de gaz metan.

7.1. Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan, Valea Mitii, str. Viilor, cu suprafata de 2.000 mp., cu curent electric, ofertat la 10,50 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan, zona centura, cu front la strada de 14,00 m, cu suprafata de 5.700 mp., cu curent electric, ofertat la 12,55 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan, zona centura, cu front la strada de 70,00 m, cu suprafata de 5.600 mp., cu curent electric, ofertat la 12,50 EURO/ mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	2.799	2.000 mp	5.700 mp	5.600 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		11 €/mp	13 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, str. Valea Mitii, nr. cadastral 68943 Zalau, zona mediana industrială

Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-1	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9,45	11,39	11,25
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9,45	11,39	11,25
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9,45	11,39	11,25
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		9,45	11,39	11,25
Localizare	Zona Valea Mitii	Zona Valea Mitii	Zona centura	Zona centura
Corectie (%)		0%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,57	0,56
Pret corectat (EURO/mp)		9,45 €	11,95 €	11,81 €
Stare drum de acces	Betonat	Pietruit	Asfalt	Asfaltat
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		1	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		10,40 €	11,95 €	11,81 €
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	rezidential	industrial	industrial
Corectie (%)		-5%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0,52	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		9,88 €	11,95 €	11,81 €
Utilitati/distanta	E+A+C	E	E	E
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,99	1,20	1,18
Pret corectat (EURO/mp)		10,86 €	13,15 €	12,99 €
Suprafata (mp)	1.839 mp	2.000	5.700	5.600
Corectie (%)		0%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	-0,66	-0,65
Pret corectat (EURO/mp)		10,86 €	12,49 €	12,34 €
Front stradal (ml)	14,00	nespecificat	14,00	70,00
Corectie (%)		10%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1,09	0,62	0,62
Pret corectat (EURO/mp)		11,95 €	13,12 €	12,96 €
Relieful/forma terenului	Plan, regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		11,95 €	13,12 €	12,96 €

Calcei
11

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, str. Valea Mitii, nr. cadastral 68943 Zalau, zona mediana industrială

Alte elemente (autorizație, amenajări)		similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		11,95 €/mp	13,12 €/mp	12,96 €/mp
Corecție totală netă (EURO)		1	0	0
Corecție totală netă (%)		14%	4%	4%
Corecție totală brută (EURO)		4	3	3
Corecție totală brută (%)		21%	24%	22%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		12,00 €		A
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{comparații} = 12,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață, este:

$$V = 1.839 \text{ mp} \times 12,00 \text{ EURO/mp} \times 4,8421 \text{ lei/EURO} = 22.068 \text{ EURO} - 106.855 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 22.100 \text{ EURO} - 107.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduală

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investiție ipotetice din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale și adecvate conform conceptului de cea mai bună utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare (CMBU) în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip industrial propunându-se construcția a unei hale industriale de tip parter, cu suprafața desfășurată de 500,00 mp.

Costul estimat de construire a clădirilor:

$$C_c = 500 \text{ mp.} \times 175,00 \text{ EURO/mp} = 87.500 \text{ EURO}$$

În urma analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, la data evaluării nivelul chiriei medii obținabile este de 2,00 EURO/lună/mp.

$$VBA = 500 \text{ mp.} \times 2,00 \text{ EURO/lună/mp.} \times 12 \text{ luni} = 19.560 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezintă cca. 10% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	12.000
Cheltuieli 10%	EURO	1.200
Venit net efectiv	EURO	10.800

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$V_{CMBU} = VNE/c$ unde c = rata de capitalizare

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare (vezi Revista publicata de catre ANEVAR *Valoarea oriunde este ea*, nr. 25 din Decembrie 2019) se situeaza in intervalul 8,75%-10,75%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 10,00\%$.

$V_{CMBU} = 108.000 \text{ EURO}$

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

$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{CMBU} - C_c$

$V_{\text{teren met. reziduala}} = 20.500 \text{ EURO} = 99.500 \text{ lei}$

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	$V_{\text{comparații:}}$	107.000 lei
-metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala:}}$	99.500 lei

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. Valea Mitii, nr. cadastral 68943 Zalau, zona mediana industrială

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 prin licitație, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, este:

$$V = 107.000 \text{ lei} = 22.100 \text{ EURO}$$

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Extras de carte funciara;
- 9.2. Planul de proiectie Stereo 70;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

INTOCMIT
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimția nr. 12039



Anexa A la HCL Nr. 261
din 23.07.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Claudia Florica Dehelean

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68943 Zalau

Nr. cerere	14604
Ziua	21
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare 100084732560	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68943	1.839	cu gard plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68943-C1	Loc. Zalau, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:488 mp; Corp C- tabacarie compusa din: 3 magazine, 7 ateliere, 2 casa scarii, 2 coridoare, un hol, 4 grupuri sanitare, un laborator, 4 vestiare, un birou
A1.2	68943-C2	Loc. Zalau, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; Corp E- Statie de epurare compusa din: o statie de epurare, doua gauri de bazin
A1.3	68943-C3	Loc. Zalau, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114 mp; Corp F- Centrala termica si Post Trafo compusa din: o centrala termica, un post trafo, 2 magazine si WC
A1.4	68943-C4	Loc. Zalau, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp; Corp G- rezervor apa
A1.5	68943-C5	Loc. Zalau, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Corp H- fosa septica compusa din bazin

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25651 / 05/07/2018		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 11, din 25/01/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. adresa nr. 1000, din 05/02/2018 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDEȚULUI SALAJ și documentație cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF:4291786, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68722/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 4863 din 07/02/2018;	
29743 / 26/07/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare autentificat cu nr. 270, din 26/07/2019 emis de NP JUGAN RALUCA-ANDRONICA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
	1) DROPSYSTEM SRL , CIF:28463323	

C. Partea III. SARCINI .

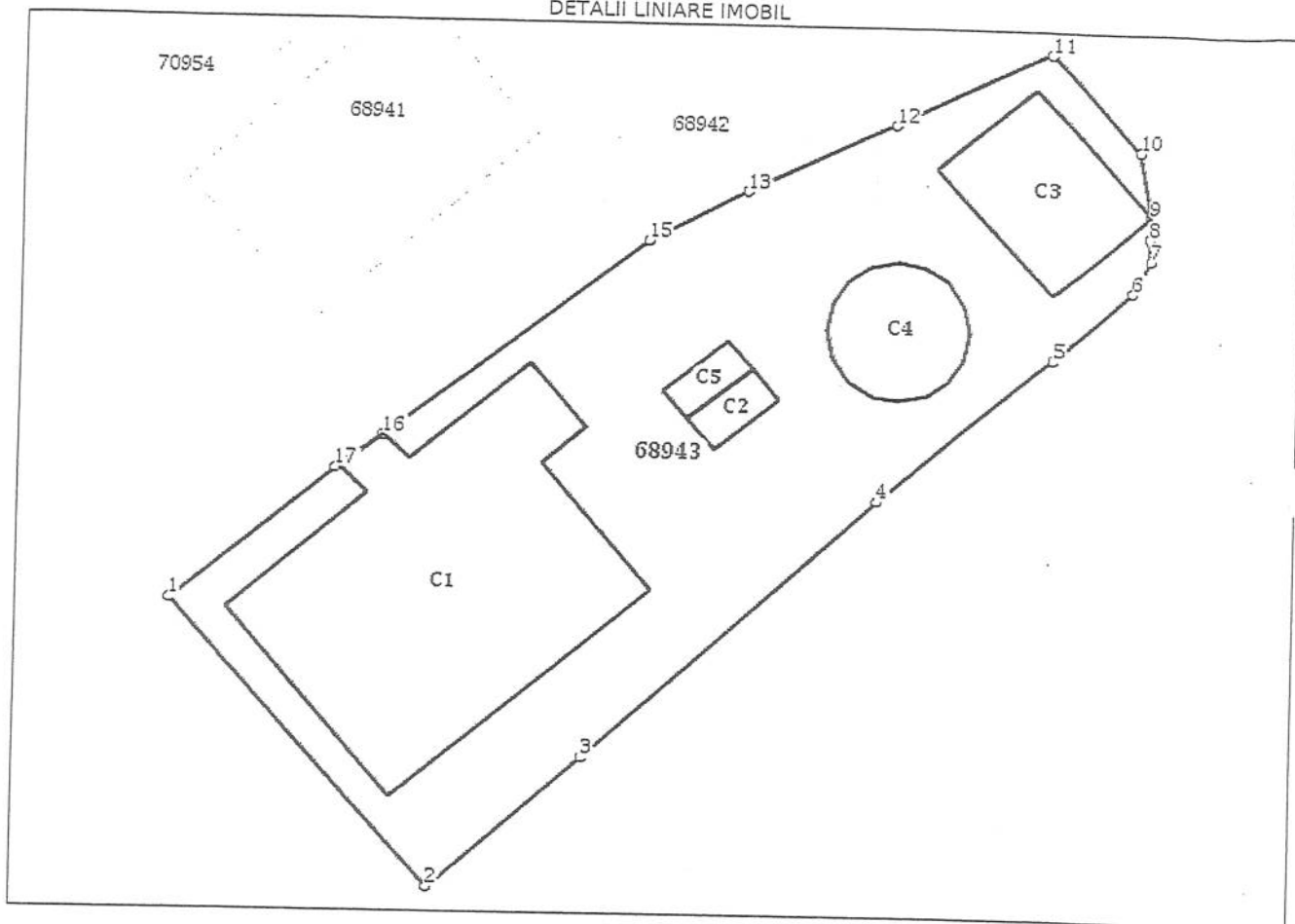
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68943	1.839	cu gard plasa de sarma

* 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	1.839	-	-	-	Teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68943-C1	construcții industriale și edilitare	488	Cu acte	S. construită la sol: 488 mp; Corp C- tabacarie compusa din: 3 magazine, 7 ateliere, 2 casa scarii, 2 coridoare, un hol, 4 grupuri sanitare, un laborator, 4 vestiare, un birou
A1.2	68943-C2	construcții industriale și edilitare	18	Cu acte	S. construită la sol: 18 mp; Corp E- Stație de epurare compusa din: o stație de epurare, două gauri de bazin
A1.3	68943-C3	construcții industriale și edilitare	114	Cu acte	S. construită la sol: 114 mp; Corp F- Centrala termica și Post Trafo compusa din: o centrala termica, un post trafo, 2 magazine și WC
A1.4	68943-C4	construcții anexa	82	Cu acte	S. construită la sol: 82 mp; Corp G- rezervor apa
A1.5	68943-C5	construcții anexa	16	Cu acte	S. construită la sol: 16 mp; Corp H- fosa septica compusa din bazin

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.559
2	3	14.739
3	4	28.698
4	5	16.448
5	6	7.548
6	7	2.751
7	8	1.69
8	9	1.613
9	10	4.943
10	11	9.551
11	12	12.192
12	13	11.901
13	14	0.02
14	15	8.069
15	16	24.013
16	17	4.178
17	1	15.493

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

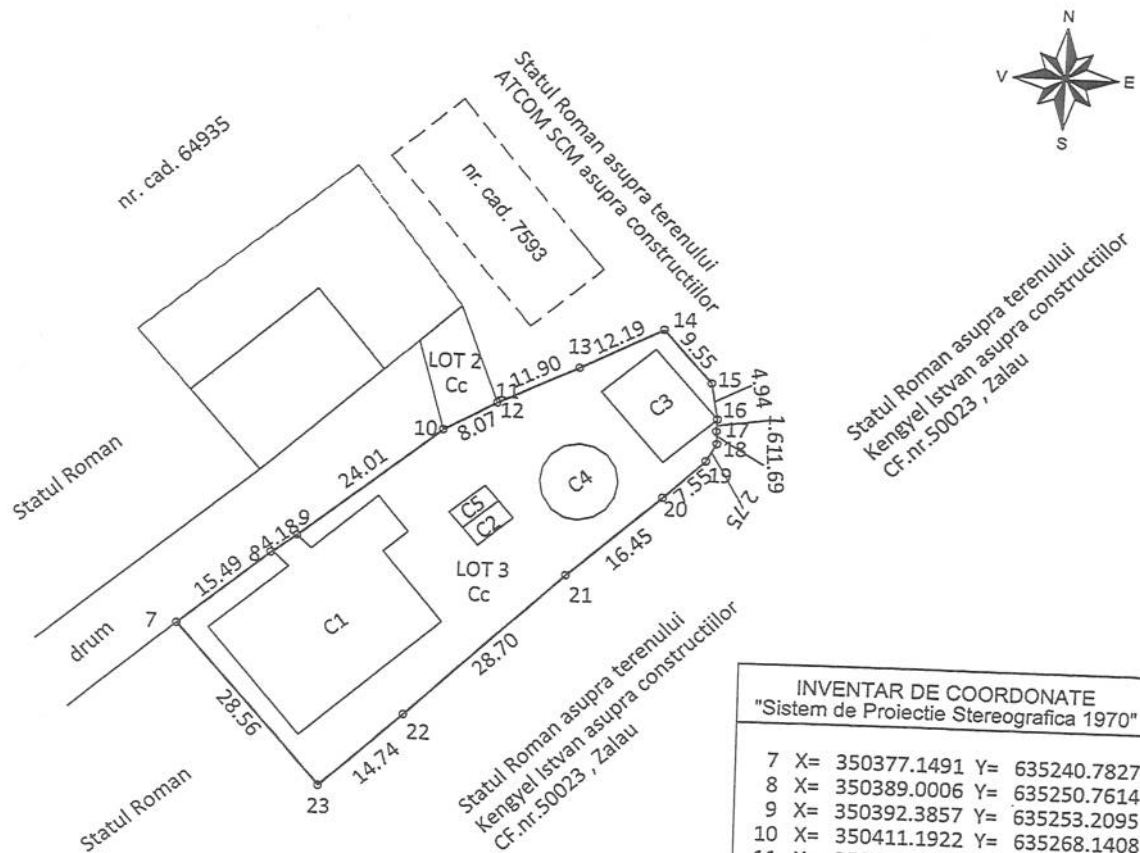
Data și ora generării,

21/05/2020, 13:34

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

ANEXA NR.11

Nr. cad. 65793	Suprafata masurata 1839	Adresa imobilului mun. Zalau
Cartea Funciara nr.	UAT	Zalau- intravilan



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

7	X= 350377.1491	Y= 635240.7827
8	X= 350389.0006	Y= 635250.7614
9	X= 350392.3857	Y= 635253.2095
10	X= 350411.1922	Y= 635268.1408
11	X= 350418.2627	Y= 635272.0285
12	X= 350418.2701	Y= 635272.0099
13	X= 350428.9986	Y= 635277.1615
14	X= 350439.8565	Y= 635282.7065
15	X= 350446.2678	Y= 635275.6268
16	X= 350447.1597	Y= 635270.7654
17	X= 350447.0916	Y= 635269.1543
18	X= 350447.2313	Y= 635267.4697
19	X= 350445.8952	Y= 635265.0655
20	X= 350440.4168	Y= 635259.8730
21	X= 350428.1238	Y= 635248.9448
22	X= 350407.1425	Y= 635229.3647
23	X= 350396.1919	Y= 635219.4988

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	1839	
Total		1839	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa de sarma

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Suprafata construita desf. [mp]	Mentiuni
C1	CIE	488	488	Corp C- tabacarie compusa din: 3 magazine, 7 ateliere, 2 casa scarii, 2 coridoare, un hol, 4 grupuri sanitare, un laborator, 4 vestiare, un birou
C2	CIE	18	18	Corp E- Statie de epurare compusa din: o statie de epurare, doua gauri de bazin
C3	CIE	114	114	Corp F- Centrala termica si Post Trafo compusa din: o centrala termica, un post trafo, 2 magazine si WC
C4	CA	82	82	Corp G- rezervor apa
C5	CA	16	16	Corp H- fosa septica compusa din bazin
Total		718	718	

Suprafata masurata a imobilului = 1839 mp
Suprafata din act = --- mp

Executan: SOFON SABIN 0067
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 30.03.2018

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Data

15305/2018