



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. 279

din 27 august 2020

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de către Municipiul Zalău, în calitate de expropriator, a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere în vederea realizării a două rezervoare de apă în cadrul investiției publice - "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020" ce urmează a fi implementat de Compania de Apă SOMEȘ S.A.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: - Referatul de aprobare și Raportul de specialitate comune ale Direcției Patrimoniu, ale Direcției Tehnice și ale Direcției Economice nr. 44637/17.08.2020;

- Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

- art. 2 alin.(2) din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 25 din 08.02.2017 privind punerea la dispoziția Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020 a terenului pentru construcția/extinderea/reabilitarea noilor investiții aferente acestuia;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 306 din 19.09.2018 privind aprobarea Studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economici, a Strategiei de tarificare (Planul anual de evoluție a tarifelor la apă și canalizare în perioada 2017-2023) și a cofinanțării proiectului "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020";

- Copiile CF nr. 61997 Zalău, CF nr. 69890 Zalău, CF nr. 57111 Zalău, CF nr. 57283 Zalău, CF nr. 50111 Zalău;

- Procesul verbal de recepție nr. 252/2020 emis de OCPI Sălaj, BCPI Zalău privind Planul toografic cu amplasamentul rezervorului de apă din Municipiul Zalău, Zona Rotunda, jud. Sălaj, prevăzut în Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020 și Procesul verbal de recepție nr. 251/2020 emis de OCPI Sălaj, BCPI Zalău privind Planul toografic cu amplasamentul rezervorului de apă din Municipiul Zalău, Zona Sub Malci, jud. Sălaj, prevăzut în Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020;

- Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat Ielciu Augustin – evaluator ANEVAR – PFA Ielciu Augustin;

- În conformitate cu prevederile art. 2 alin.(1) lit. h), art. 5 Legii Nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și ale H.G. nr 53/2011 - Normele de aplicare ale Legii nr. 255/2010;

- Văzând prevederile art. 863 lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

- În baza art. 129 alin.(2) lit. c), art. 139 alin.(3) lit. g), art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de către Municipiul Zalău, *în calitate de expropriator*, a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere **în vederea realizării a două rezervoare de apă în cadrul investiției publice - "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020"** ce urmează a fi implementat de **Compania de Apă SOMEȘ S.A.**

Utilitatea publică a acestei investiții este declarată prin lege, potrivit art. 2 alin. (1), lit. h) *din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.*

Art.2. Se aprobă coridorul de expropriere – în vederea realizării rezervorului de apă în zona **Sub Mălci** a Municipiului Zalău, amplasament identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, conform *Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.3. Se aprobă coridorul de expropriere – în vederea realizării rezervorului de apă în zona **Rotunda** a Municipiului Zalău, amplasament identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, conform *Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.4. (1) Se aprobă *Lista (Anexa 3 la prezenta hotărâre) ce cuprinde imobilele supuse exproprierii, a proprietarilor acestora identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și pe baza documentațiilor cadastrale - Planuri topografice, precum și sumele aferente despăgubirilor estimate de către expropriator.*

(2) Sumele aferente despăgubirilor sunt stabilite în baza unor Rapoarte de evaluare întocmite de dl. Ielciu Augustin - evaluator autorizat ANEVAR potrivit *Anexei 4 la prezenta hotărâre (evaluare imobil zona Sub Mălci-Ortelec) și Anexei 5 la prezenta hotărâre (evaluare imobile zona Rotunda).*

Art.5. Ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică prevăzut la art. 2 și art. 3, suma de 212.114,52 lei reprezentând despăgubiri va fi aprobată în bugetul local cu destinația de sume pentru expropriere.

Art.6. Virarea sumelor prevăzute la art. 5 în termen de maxim 30 de zile de la data cuprinderii sumelor în bugetul local al Municipiului Zalău și în lista de investiții, *într-un cont deschis pe numele expropriatorului, la dispoziția proprietarilor de imobile* afectate de expropriere, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu, Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Direcția Tehnică;
- Compania de Apă SOMEȘ SA;
- Proprietarii expropriați identificați în coridoarele de expropriere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BĂLĂJEL

DAP-SJ/LLN 15Ex.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAȘ

Coridorul de expropriere

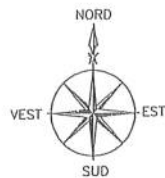
în vederea realizării rezervorului de apă în zona **Sub Mălci-Ortelec** a Municipiului Zalău în cadrul investiției publice - "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020" ce urmează a fi implementat de Compania de Apă SOMEȘ S.A., conform Planului topografic recepționat de OCPI cu procesul verbal de recepție nr. 251/2020, fiind constituit din:

Nr. crt.	Proprietar Adresa proprietarului	Nr. CF / nr. cadastral, în care se regăsește suprafața care se expropriează, conf. Planului topografic	Suprafata terenului afectat -mp-
1	Teren proprietatea <u>Duma Vasile și Duma Mihaela Viorela;</u> <u>Adresa proprietarului:</u> Municipiul Zalău jud. Sălaj	CF nr. 50111 Zalău nr. cad. 50111,	2562

Anexa 1 la HCL Nr. 279
din 27.08.2020
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
TEODOR BALAMEI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA IAZACAS



Scara 1:500

PLAN TOPOGRAFIC

amplasament rezervor de apa
mun. Zalau - zona "Sub Malci"
jud. SALAJ

Fodoca Cosmin
O = FODOCA P. COSMIN-TOPOGRAF
09/07/2020 21:42:09 UTC+02

Coordonate ST'70 si dimensiuni:

Nr. Pct.	Coordonate p.c. de contur		Lungimi latari D(J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	635360.143	356085.918	27.513
2	635386.557	356093.616	23.016
3	635409.050	356098.497	43.850
4	635392.280	356139.014	2.619
5	635389.733	356138.406	15.800
6	635376.206	356146.718	38.177
7	635341.021	356132.117	50.000

S(1)=2562mp



LEGENDA:

1 11 S(1)= 2562 mp
S(1)= 6748mp, suprafata aferenta amplasamentului propus pentru rezervorul de apa, dobandire prin expropriere /cumparare

[---] imprejmuire propusa

rezervor propus

**PROPRIETATI PRIVATE INTABULATE IN C.F.
AFECTATE DE AMPLASAMENTUL STUDIAT**

nr.cad. 50111 Zalau, suprafata totala din act = 10300mp
proprietar conform CF: DUMA VASILE SI DUMA MIHAELA VIORELA
zona afectata de amplasamentul studiat = 2562mp
zona neafectata = 7738mp (1016+6722)

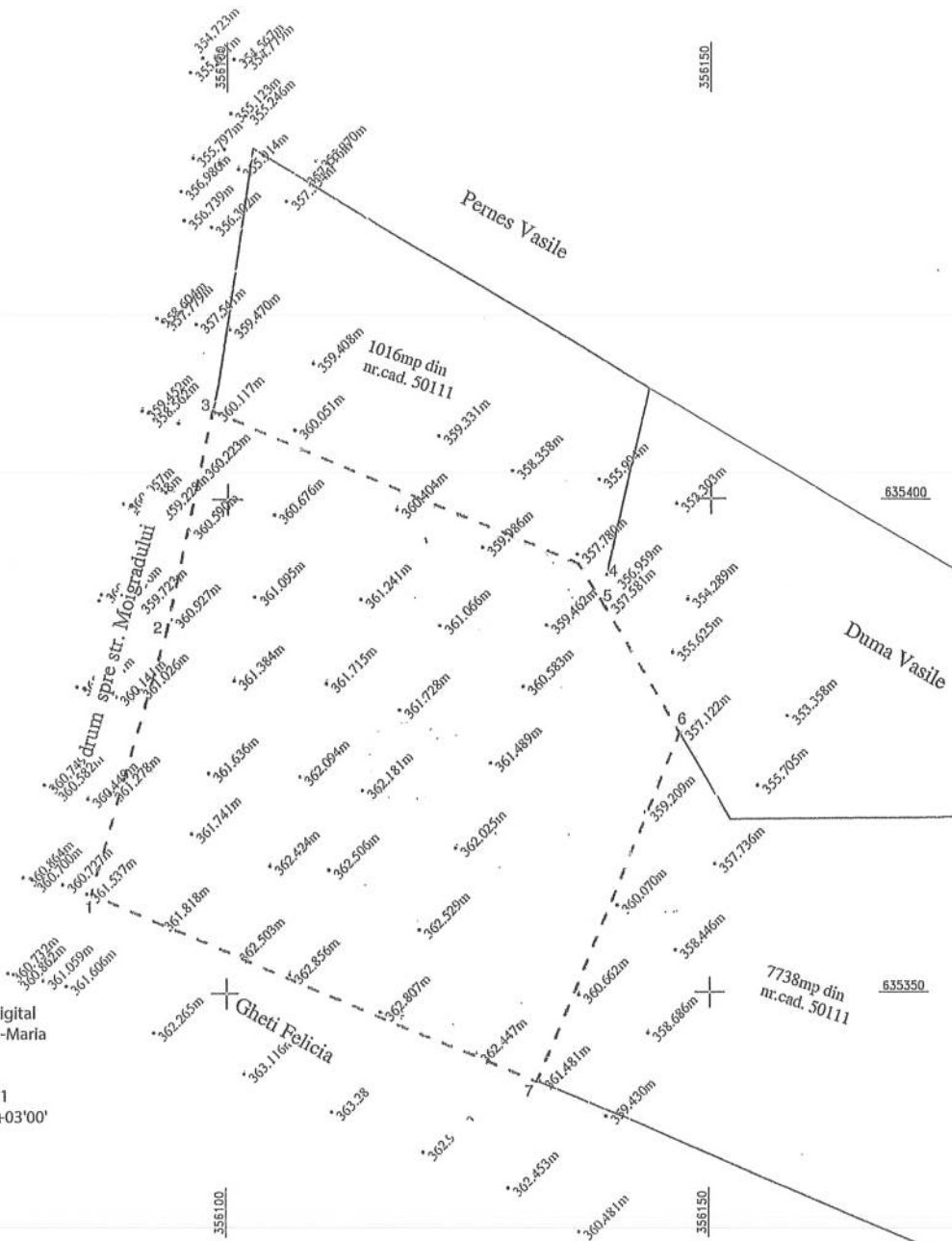


PRIMAR IOHEL CICINT
SECRETAR GEN MARINA BLAVAT
DIRECTOR EXECUTIV ALEXANDRU SARA

Executant: Ing. Cosmin FODOCA
Data: 06.11.2020



Vizat: OCPI Salaj



635350

Bianca-Maria-Ember
Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2020.07.21
08:52:37 +03'00'

635350

Coridorul de expropriere

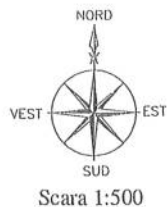
în vederea realizării rezervorului de apă în zona **Rotunda** a Municipiului Zalău în cadrul investiției publice - "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020" ce urmează a fi implementat de Compania de Apă SOMEȘ S.A., conform Planului topografic recepționat de OCPI cu procesul verbal de recepție nr. 252/2020, fiind constituit din:

Nr. crt.	Proprietar Adresa proprietarului	Nr. CF / nr. cadastral, în care se regăsesc suprafețele care se expropriază conf. Planului topografic	Suprafata terenului afectat -mp-
1.	Teren proprietatea: Gyori Maria Adresa proprietarului: Municipiul Zalău jud. Sălaj	CF nr. 57283 Zalău nr. cad. 57283	901mp
2.	Teren proprietatea: Gyori Maria Adresa proprietarului: Municipiul Zalău jud. Sălaj	CF nr. 57111 Zalău nr. cad. 57111	1279 mp
3.	Teren proprietatea: Domokos Ioan și Domokos Roza dobandit prin cumpărare de la Czechi Dionisiu, Bartus Katalin, Vadas Erno, Domokos Irma – Contract de vanzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 2333 din 10.08.2020 – Notar Public Crecan Flavia Monica; Adresa proprietarului: Municipiul Zalău jud. Sălaj	CF nr. 69890 Zalău nr. cad. 69890	645 mp
4.	Teren proprietatea: Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana, cota actuală de 1/1 Adresa proprietarului: Hotz Judit - Municipiul Zalău jud. Sălaj Barb Ecaterina – Baia Mare, jud. Maramureș; Erdodi Ileana – Municipiul Zalău, Sălaj.	CF nr. 61997 Zalău nr. cad. 61997	2923 mp
Total			5748 mp

Anexa 2 la HCL Nr. 279
din 27.08.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BALAJ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS



PLAN TOPOGRAFIC

amplasament rezervor de apa
mun. Zalău - zona "Rotunda"
jud. SALAJ

Claudiu-
Alin
Ionescu

Semnat digital de
Claudiu-Alin
Ionescu
Data: 2020.07.21
08:55:19 +03'00'

Fodoca Cosmin
O = FODOCA P. COSMIN-TOPOGRAF
09/07/2020 21:39:12 UTC+02

Coordonate ST'70 si dimensiuni:

Nr. Pct.	Coordonate pe l. de contur		Lungimi latimi D(Δ, Δ+1)
	X [m]	Y [m]	
1	634019.245	351339.386	36.358
2	634054.784	351347.058	15.068
3	634068.745	351352.726	23.930
4	634090.533	351362.622	30.278
5	634090.936	351362.897	3.747
6	634094.608	351362.151	8.547
7	634094.247	351400.690	0.656
8	634093.593	351400.636	15.685
9	634092.142	351416.254	11.315
10	634091.095	351427.520	77.034
11	634014.193	351423.017	83.783

S(1)=5748mp

LEGENDA:

- 1 11 S(1) = 5748mp, suprafata aferenta amplasamentului propus pentru
rezervorul de apa, dobandire prin expropriere /cumparare
- [---] imprejurime propusa
- rezervor propus

PROPRIETATI PRIVATE INTABULATE IN C.F.
AFECTATE DE AMPLASAMENTUL STUDIAT

- nr.cad. 57283 Zalău, suprafata totala din act = 6500mp
proprietar conform CF: GYORI MARIA
zona afectata de amplasamentul studiat = 901mp (lot dominant)
zona neafectata = 5599mp (lot aservit)
- servitute de trecere pentru lot aservit = 540mp, latime 7m, lungime 77m
- nr.cad. 57111 Zalău, suprafata totala din act = 9654mp
proprietar conform CF: GYORI MARIA
zona afectata de amplasamentul studiat = 1279mp
zona neafectata = 8375mp
- nr.cad. 69890 Zalău, suprafata totala din act = 7300mp
proprietar conform CF: CZECHI DIONISIU, BARTUS KATALIN, VADAS
ERNO, DOMOKOS IRMA
zona afectata de amplasamentul studiat = 645mp
zona neafectata = 6655mp
- nr.cad. 61997 Zalău, suprafata totala din act = 5000mp
proprietar conform CF: HOTZ JUDIT, BARB ECATERINA, ERDODI ILEANA
zona afectata de amplasamentul studiat = 2923mp
zona neafectata = 2077mp

Executant: Ing. Cosmin FODOCA
Data: 06.II.2020

CERTIFICAT AMPLASAMENTUL:



SECRETAR GAY
MARINA BARNICA
Partener
Vizat: OCPI Salaj

LISTA

ce cuprinde imobilele supuse exproprierii, a proprietarilor acestora identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și pe baza documentațiilor cadastrale-Planuri topografice, precum și sumele aferente despăgubirilor în vederea realizării a două rezervoare de apă în cadrul investiției publice - "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020" ce urmează a fi implementat de Compania de Apă SOMEȘ S.A.,

Nr. Crt.	Proprietarii terenurilor afectate de lucrările de utilitate publică, supuse exproprierii Adresa proprietarului	Nr. Carte Funciară / nr. Cadastral	Suprafata terenului afectat – mp	Pretul evaluat Lei / mp fara TVA	Valoarea suprafeței evaluate Lei fără TVA
1.	<u>Duma Vasile și Duma Mihaela Viorela;</u> Municipiul Zalau jud. Sălaj	CFnr. 50111 Zalău nr. cad. 50111, în suprafață totală de 10.300 mp TEREN în zona Sub Mălci - Ortelec	2562	24,46 lei	62.666,52
2.	<u>Gyori Maria</u> Municipiul Zalau jud. Sălaj	CF nr.57283 Zalău nr. cad. 57283 în suprafață totală de 6500 mp, Teren în zona Rotunda	901 mp	26 lei	23.426,00
3.	<u>Gyori Maria</u> Municipiul Zalau jud. Sălaj	CF nr.57111 Zalău nr. cad. 57111 în suprafață totală de 9654 mp, Teren în zona Rotunda	1279 mp	26 lei	33.254,00
4.	<u>Domokos Ioan și Domokos Roza</u> Municipiul Zalau jud. Sălaj (Contract de vanzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 2333 din 10.08.2020 - cu Czechi Dionisiu, Bartus Katalin, Vadas Erno, Domokos Irma)	CF nr.69890 Zalău nr. cad. 69890 în suprafață totală de 7300 mp Teren în zona Rotunda	645 mp	26 lei	16.770,00
5.	Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana, cota actuală de 1/1 <u>Adresa proprietarilor:</u>	CF nr. 61997 Zalău nr. cad. 61997 în suprafață totală de 5000 mp	2923 mp	26 lei	75.998,00

	Hotz Judit - Municipiul Zalau jud. Sălaj Barb Ecaterina – Baia Mare, jud. Maramureș; Erdodi Ileana – Municipiul Zalău, Sălaj.	Teren în zona Rotunda			
TOTAL					212.114,52 LEI

Anexa 3 la HCL Nr. 279
 din 27.08.2020
 PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
 TEODOR BALAJEȘ



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 MARINA BIANCA FAZACAS

Anexa 4 la HCL Nr. 279
din 27.08.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
TEODOR BALAGEC



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN EXTRAVILAN

Municipiul Zalău , cart ORTELEC , Nr CF 50111 ,
nr. Cad.50111 ,Parcela Sub Malci, judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Proprietarul imobilului: DUMA VASILE si DUMA MIHAELA VIORELA

Executantul lucrării: PFA IELCIU AUGUSTIN

IANUARIE 2019



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU SALAJ

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „Teren extravilan in suprafata de 10.300 mp ” inscrisa in Cartea funciara CF 50111 Zalau, situat in Parcela Sub Malci, cartier Ortelec, jud. Salaj , proprietatea lui Duma Vasile si sotiei Duma Mihaela Viorela .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii, care la data de 08.01.2019, este:

$V_{\text{teren comparatii}} = 54.000 \text{ EURO} - 252.000 \text{ lei}$

Valoarea de piata pe mp. de teren , este:

$V = 24,46 \text{ lei/mp.} = 5,24 \text{ EURO/mp.}$

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei imobiliare specifice si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

SC EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Ing. leida SRI
Ing. leida AUGUSTIN
Membru Titular ANEVAR 13240
Legitimatie 13240 Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI, EPM
ANEVAR



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren extravilan , situat in municipiul Zalau , Zona Ortelec, CF 50111 , judetul Salaj , Parcela Sub Malci , 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 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 2019 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 2019 – 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;

IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR

Zalau , 08.01



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul extravilan** , situat în municipiul Zalau , Zona Ortelec, CF 50111 , judetul Salaj , Parcela Sub Malci.

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 **IANUARIE 2019** 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 **domnul CIUNT IONEL** , in calitate de primar, doamna Claudia Ardelean in calitate de secretar si de doamna Cuibus Mariana , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza este compus din: **Teren extravilan** în suprafața totală de 10.300 mp. , înscris în C.F. nr. 50111 , nr. cadastral 50111 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , încheierea nr. 9733/19.05.2009, în favoarea lui Duma Vasile si sotia Duma Mihaela Viorela, conform actului notarial nr 937/18.05.20009.

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 08.01.2019

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.01.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,6670 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2019 , fondul fix evaluat este de natura unui teren extravilan amplasat în Parcela Sub Malci a municipiului Zalau , zona Ortelec, Parcela Sub Malci , fara numar. 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 piață este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2019 , standard aplicat și în România.

„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 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;
- 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 EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

- 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 2019 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 extravilan** în suprafața totală de 10.300 mp. , înscris în C.F. nr. 50111 , nr. cadastral 50111 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , încheierea nr. 9733/19.05.2009, în favoarea lui Duma Vasile și soția Duma Mihaela Viorela, conform actului notarial nr 937/18.05.20009.

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 zona – suprapunere ortofotoplan-zona Sub Malci.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în Parcela Sub Malci a municipiului Zalau , zona Ortelec, Parcela Sub Malci , adiacent , pe latura nordică , cu terenuri agricole. Accesul la teren se realizează direct din drum de pământ. În zona apropiată nu există case de locuit , doar terenuri agricole și virane.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 10.300 mp. , cu acces direct din drumul de pământ și este în pantă accentuată. Terenul nu are utilități.

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 extravilan - este o proprietate imobiliară , localizată în Parcela Sub Malci a municipiului Zalau, cartierul Ortelec.

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 , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiată și pentru terenurile agricole, cu o pantă accentuată piața imobiliară este scăzută cu terenuri multe expuse la vânzare, dar nefinalizate tranzacții.

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 agricolă 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 stagnare sau chiar poate 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 Parcela Sub Malci a municipiului , într-o zonă limitrofă cartierului Ortelec , cu acces destul de facil din str Moigradului , funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare este de teren agricol.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 10.300 mp. , are front de aprox 75,00 ml direct la drum de pământ;
- la limita terenului nu există utilități (rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare);
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul agricol;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 2,00 EURO/mp. – 6,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face direct din drum de pământ, fără utilități.

7.1. Metoda comparației directe

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

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

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

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa nr 1.

Grila de evaluare a terenului prin comparație este redată mai jos:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Teren Ortelec	Zalau	Zalau	Ortelec
	data	08.01.2019	ofertă	ofertă	ofertă
	Suprafața [mp]	10300	8525	20500	1200
	PREȚ VÂNZARE EUR		16,500	123,000	7,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 2.00	€ 6.00	€ 6.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		pret ferm	ofertă	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-0.60	-0.60
	Pret de vanzare corectat		2.00	5.40	5.40
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	din zonă	din zonă	din zonă	din zonă
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%		
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	08.01.2019	similar	similar	similar
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Ortelec	Zalau	Zalau	Ortelec
	Corecția unitară sau procentuală		-10%	-5%	0%
	Corecție totală pentru localizare		-€ 0.20	-€ 0.27	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.80	€ 5.13	€ 5.40
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune) si forma	10300	8525	20500	1200
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	5.0%	-10.0%
	Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.26	-€ 0.54
b	Front stradal - deschidere la fatada	75	similar	similar	similar
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totală pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	fără înclinație	mai slab	mai bun	mai slab
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0.10	-€ 0.05	€ 0.05
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.90	€ 5.34	€ 4.81
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / nu/ nu /nu / alte)	nu	nu	da	da
	Corecție unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	-€ 0.10	-€ 0.10
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.90	€ 5.24	€ 4.71

9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.90	€ 5.24	€ 4.71
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 1.90	€ 5.24	€ 4.71
	Preț corectat (Eur/mp)		1.900	5.240	4.710
	Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 0.10 -5%	-€ 0.16 -3%	-€ 0.69 -13%
	Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 0.30 15.0%	€ 0.68 12.5%	€ 0.69 12.8%
	Suprafata	10300			
	Opinie / mp	€ 5.240			
	Valoare estimata _EURO	54,000			
	Valoare _RON	252,000			
	Curs valutar	4.667			
	Data evaluarii	08.01.2019			

S-au aplicat urmatoarele corectii :

1. La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10% la comp 2 si 3 iar la comp 1 nu este cazul deoarece se vinde direct cu acest prēt anuntat, fiind la executare silita
2. La localizare s-a aplicat o reducere comp 1 si 2 care sunt amplasate in Zalau, mai bine decit cel din Ortelec
3. Caracteristici fizice- s-a aplicat o reducere si o majorare functie de suprafata terenului care este mai mare sau mai mica decit cea evaluata , la fel si pentru topografia terenului

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 5,24 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață totala , a terenului extravilan , este:

$$V = 10.300 \text{ mp} \times 5,24 \text{ EURO/mp} \times 4,6670 \text{ lei/EURO} = 252.000 \text{ ron} = 54.000 \text{ euro}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 54.000 \text{ EURO} - 252.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala- nu s-a aplicat in acest caz.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR
OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 4 la HCL Nr. 279
din 27.08.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
TEODOR BALAJEL

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin metoda comparațiilor de piață:

$V_{\text{teren comparații}} = 54.000 \text{ EURO} - 252.000 \text{ lei}$

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.

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 - cumpărării, în opinia evaluatorului, valoarea totală de piață, este:

$V_{\text{teren comparații}} = 54.000 \text{ EURO} - 252.000 \text{ lei}$

Valoarea de piață pe mp. de teren, este:

$V = 24,46 \text{ lei/mp.} = 5,24 \text{ EURO/mp.}$

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Plan de încadrare în zona;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piață.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS

INTOCMIT,
PFA IELCIU AUGUSTIN
Evaluator ANEVAR
Legitimată nr. 13240



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

ANEXA NR 1 COMPARABILE UTILIZATE

sz://lajumate.ro/teren-1160mp-cu-acces-de-la-strada-7941654.html

in IE M IELCU si Asociatii - Y Yahoo! Mail Curs euro Portalul instantelor c www.imobiliare.salaj.ro Conectati-va la Yahoo multecasa.ro Asociatia Nationala Excare

 Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGA ANUNT

Terenuri din:

Judetul Salaj

Mirsid

Zalau

Jibou

Badon

Creaca

Hereclean

Aghires

Camar

Stai la curent cu cele mai
noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren 1160mp cu acces de la strada

📍 Mirsid, Salaj

🕒 Acum 2 zile

25.000 EUR

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Extravilan	Suprafata teren (m²)	11600

terenul este situat in apropiere de Zalau . sunt disponibile pentru vanzare 2 parcele de cate 5800

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

mp fiecare , intabulate separat . terenul este situat intr-o zona in care sunt construite case , avand acces de la strada principala si retea de curent electric disponibila . terenul este extravilan cu posibilitate de a solicita transformarea suprafetei pentru constructie in teren intravilan . pretul afisat este pentru o parcela .



Doina Cristina H
PERSONĂ FIZICĂ



0745256181



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

E foarte simplu să te muți!

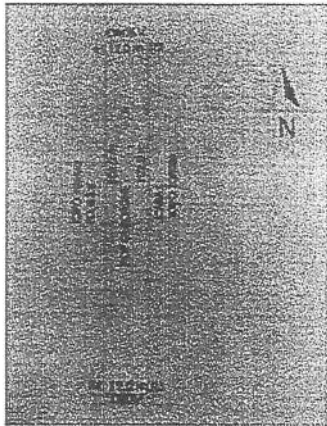


DESCARCĂ APLICAȚIA



Disponibil în
Google Play

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.



7 000 €

SS. Brindita noua

0.11058 1942

Zalau, judet Salaj
Vot pe harta

RARES

Pe site din mai 2011

Anunta de utilizatorului

Teren Zalau: Ortelec - 12 ari... 600 Euro/ar

Zalau, judet Salaj  Adauga la favorite La 25 Sal, 12 km nord de 2018, Numerul de 92745689

Oferta de Proprietar Extravilan / extravilan Extravilan

Suprafata utila 1 200 m²

Teren extravilan situat la 1.5 km de Fieci Paroșeni, zona subiecta, lunga gardare „fotoliu” la strada 12 m, drum asfaltat, apa, curent, 600 Euro/ar
posibilitate si bunuri

Amplasament pe harta OLX.ro
Amplasament pe harta OLX.ro

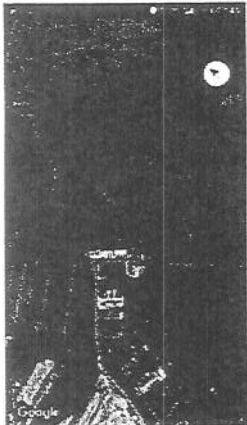
<https://www.olx.ro/oferta/teren-zalau-ortelec-12-ari-600-euro-ar-id5h8og.html/#876521241e>

1/8/2019

Teren, Zalau, Ortelec - 12 ari... 600 Euro/ar Zalau • OLX.ro

View: 4572

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.



600 €

30 Teren / teren rural

3 0741 567 550

30 Zăreni, județ Sălaj
Vârșele turce

Dex-Bekesi
Pe site din sept 2017

Anunțul este utilizat de:

Teren extravilan

Zăreni, județ Sălaj Adăugat de pe telefon La 22.06.21 despre agent 149647441

Preț calculat automat
Preț la solicitare manual

Criteriu de	Pondere	Extravilan / intravilan	Extravilan
Superfata utila	2 500 m²		

Teren extravilan pe o suprafață de apta arabilă cu acces la drum și utilități în apropiere, suprafața de 25 ani, circa 25 m lățime și 1000 lungime, situat pe strada Depozitelor, lângă Electrică, există în apropiere Dex-mendicări Auto.

Prețul e pe an:
Preț total 15.000€

Anunțul este disponibil gratuit timp de 30 zile pentru membrii Proiect Cl. Cu

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDo7U8p.html#576521241e>

1/8/2019

Teren extravilan Zalău • OLX.ro

FLANCO

Pentru o schimbare
de decor,
alege un nou
televizor!



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.



HOMELAND
PROPERTIES

16 500 €

Conectat prin Storymap

0315 273 795
0315 273 720

Zalau, judet Salaj
Multiple lista

Stiliana
Pe strada nr 2016

Anuntul este utilizat de al

Mapa locati

Teren 8525 mp, Zalau

Zalau, judet Salaj Adauga la 10.14 tranzactii 2019, Marmai Agenti 160002729

[Vezi poza](#) [Vezi poza](#)

[Proprietate imobiliara](#) [Detalii despre noi](#)

Categoria de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	8 525 m²		

Proiectat este terenul din teren extravilan la suprafata de 8525 mp

Terenul este situat in Zalau, strada SCRP Parcela Lumez, judetul Salaj

Se va vinde in licitatie publica, negociere directa

COMISION 0%

Anuntul este publicat de Homeland

Anuntul Teren 8525 mp, Zalau este adaugat de pe Story.ro.

[Vezi poza](#) [Vezi poza](#)

[Contacteaza agentul](#)

<https://www.story.ro/teren-8525-mp-zalau-1DaRfG5.html#8445879e55>

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

/www.obx.ro/oferta/vand-urgent-teren-intabulat-extravilan-livada-scpp-zalau-2-05-ha-ID4rxu8.html#c00111c67a

Y Yahoo! Mail Curs euro Portalul instantelor c www.imobiliariesalaj Y Conectați-vă la Yahoo multecase.ro Asociația

0742 313 627

VAND URGENT teren intabulat extravilan livada SCPP / Zalau 2.05 HA

Zalau, judet Salaj Adaugat La 16:34, 12 decembrie 2018, Numar anunt: 65668920

Am place-o Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafata utila

20 500 m²

Vand teren intabulat extravilan livada SCPP / Zalau 2.05 HA
2.05 ha

Pret: 600E / Ari (negociabil)

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Am place-o Distribuie

Vizualizari:5558

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta



Molnar Carol

Pe site din aug 2015

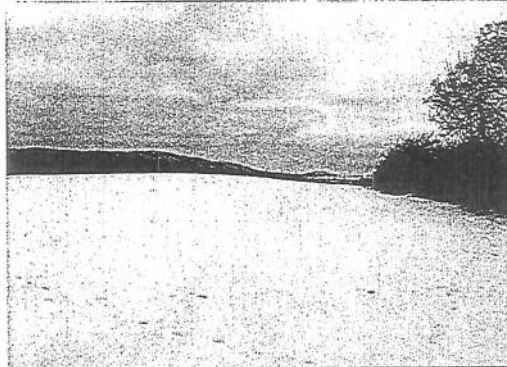
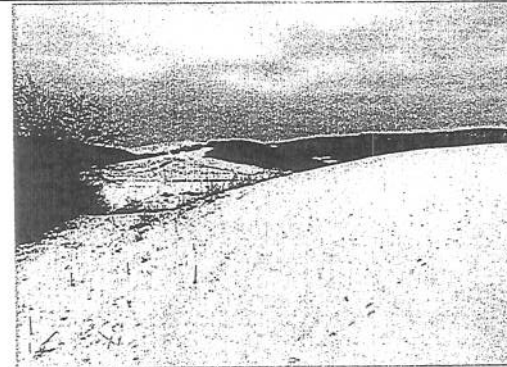
Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Ortelec-sub MALCI , judetul Salaj , zona agricola.

POZE IMOBIL EVALUAT

Anexa 5 la HCL Nr. 279
din 27.03.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BALĂȘEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAȘ

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

TERENURI EXTRAVILANE

Municipiul Zalău , PARCELA ROTUNDA , CF 57283,
CF 57111, CF 61997 si TP 41502/18910, județul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Proprietari: GYORI MARIA, HOTZ JUDIT, BARB ECATERINA, ERDODI
ILEANA, CZECHI IDA

Executantul lucrării: PFA IELCIU AUGUSTIN



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare

1. „Teren extravilan in suprafata de 1358 mp ” inregistrata in Cartile funciare CF 57283 Zalau, proprietar Gyori Maria
2. Teren extravilan in suprafata de 1842 mp , inregistrat in cartea funciara CF 57111, Zalau, proprietar Gyori Maria
3. Teren extravilan in suprafata de 5000 mp , inregistrat in CF 61997 Zalau, proprietar Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana
4. Teren extravilan in suprafata de 8800 mp, inregistrat in Titlul de proprietate nr 41501/18910 Zalau, proprietar Czecz Ida, Toate terenurile situate in Parcela Rotunda, loc Zalau, jud. Salaj.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii, care la data de **08.01.2019**, este:

Valoarea de piata pe 1 mp. de teren , este:

$V = 26 \text{ lei/mp} = 5,57 \text{ EURO/mp.}$

Valoarea tranzactiei se va determina in urma stabilirii exacte a suprafetelor ce se tranzactioneaza la care se aplica acest pret pe mp de teren ce se va achizitiona.

Mentionez ca s-au luat in calcul doar terenurile extravilane, avind in vedere planul de incadrare in zone unde amplasamentul viitoarelor bazine este suprapus peste terenurile extravilane ale imobilelor.

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei imobiliare specifice si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

SC EVALCONS SRL

Ing. Ielciu AUGUSTIN

Membri Titular ANEVAR

Legitimatie 13240



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare –

1. „Teren extravilan în suprafața de 1358 mp ” înscrisă în Cartile funciare CF 57283 Zalău, proprietar Gyori Maria
 2. Teren extravilan în suprafața de 1842 mp , înscris în cartea funciara CF 57111, Zalău, proprietar Gyori Maria
 3. Teren extravilan în suprafața de 5000 mp , înscris în CF 61997 Zalău, proprietar Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana
 4. Teren extravilan în suprafața de 8800 mp, înscris în Titlul de proprietate nr 41501/18910 Zalău, proprietar Czechi Ida,
- Toate terenurile situate în Parcela Parcela Rotunda, loc Zalău, jud. Salaj., în 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 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 2019 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 2019 – 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;

IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR

Zalău , 08.01.2019



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă:

- 1.,Teren extravilan in suprafata de 1358 mp ” inregistrata in Cartile funciare CF 57283 Zalau, proprietar Gyori Maria
 2. Teren extravilan in supraafata de 1842 mp , inregistrat in cartea funciara CF 57111, Zalau, proprietar Gyori Maria
 3. Teren extravilan in suprafata de 5000 mp , inregistrat in CF 61997 Zalau, proprietari Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana
 4. Teren extravilan in suprafata de 8800 mp, inregistrat in Titlul de proprietate nr 41501/18910 Zalau, proprietar Czechi Ida,
- Toate terenurile situate in Parcela Rotunda, loc Zalau,jud. Salaj conform planului de amplasament anexat la raport.

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 IANUARIE 2019 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, doamna **Claudia Ardelean** in calitate de secretar si de doamna **Cuibus Mariana** , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilele in cauza sunt compuse din:

- 1.,Teren extravilan in suprafata de 1358 mp ” inregistrata in Cartea funciara CF 57283 Zalau, proprietar Gyori Maria-prin mostenire, dobândit prin succesiune conf act notarial nr 11 din 04.04.2011 si inregistrat in CF cu incheierea nr 7801/05.04.2011
2. Teren extravilaan in suprafata de 1842 mp , inregistrat in cartea funciara CF 57111, Zalau, proprietar Gyori Maria- dobândit prin succesiune conf act notarial nr 11 din 04.04.2011 si inregistrat in CF cu incheierea nr 7801/05.04.2011
3. Teren extravilan in suprafata de 5000 mp , inregistrat in CF 61997 Zalau, proprietari Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana- in baza Legii nr 18/1991 conform titlului de proprietate nr 1078/20 din 17.01.2005 si inregistrat in CF in baza incheierii nr 16698 din 31.10.2006
4. Teren extravilan in suprafata de 8800 mp, inregistrat in Titlul de proprietate nr 41501/18910 Zalau, proprietar Czechi Ida- proprietar in baza titlului de proprietate emis in baza Legii 18/91.

Toate terenurile situate in Parcela Rotunda, loc Zalau,jud. Salaj.

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 in data de 08.01.2019

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.01.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,6670 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2019 , fondul fix evaluat este de natura unui terenuri extravilane amplasate in Parcela Rotunda a municipiului Zalau , fara numar.

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 2019 , standard aplicat in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate 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;
- 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 2019 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

Imobilele in cauza sunt compuse din:

1., „Teren extravilan in suprafata de 1358 mp ” inregistrata in Cartea funciara CF 57283 Zalau, proprietar Gyori Maria- prin mostenire, dobindit prin succesiune conf act notarial nr 11 din 04.04.2011 si inregistrat in CF cu incheierea nr 7801/05.04.2011

2. Teren extravilaan in supraafata de 1842 mp , inregistrat in cartea funciara CF 57111, Zalau, proprietar Gyori Maria- dobindit prin succesiune conf act notarial nr 11 din 04.04.2011 si inregistrat in CF cu incheierea nr 7801/05.04.2011

3. Teren extravilan in suprafata de 5000 mp , inregistrat in CF 61997 Zalau, proprietari Hotz Judit, Barb Ecaterina, Erdodi Ileana- in baza Legii nr 18/1991 conform titlului de proprietate nr 1078/20 din 17.01.2005 si inregistrat in CF in baza incheierii nr 16698 din 31.10.2006

4. Teren extravilan in suprafata de 8800 mp, inregistrat in Titlul de proprietate nr 41501/18910 Zalau, proprietar Czechi Ida- proprietar in baza titlului.

Toate terenurile situate in Parcela Rotunda, loc Zalau, jud. Salaj.

Imobilele sunt aflate sub incidenta art 3 alin (1) din Legea nr 17/2014 si se considera lipsite de alte sarcini , fiind evaluate in aceasta ipoteza.

Terenul nu este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa Planul de incadrare in zona – suprapunere ortofotoplan-zona Parcela Rotunda.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in Parcela Rotunda a municipiului Zalau , zona Parcela Rotunda , adiacent , pe latura nordica , cu terenuri agricole. Accesul la teren se realizeaza direct din drum de pamint. In zona apropiata nu exista case de locuit , doar terenuri agricole si virane.

4.3. Descrierea terenului

Terenurile in cauza au o suprafata diferita fiecare si sunt amplasate pe o lungime de aprox 450 ml cu un front la drum de aprox 15 ml, cu acces direct din drumul de pamint si este aproximativ plat. Terenurile nu au utilitati.

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 extravilan - este o proprietate imobiliară , localizată în Parcela Rotunda a municipiului 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 , 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 și pentru terenurile agricole, cu o pantă accentuată piața imobiliară este scăzută cu terenuri multe expuse la vânzare, dar nefinalizate tranzacții.

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 agricolă 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 stagnare sau chiar poate 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 buna 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 Parcela Rotunda a municipiului , într-o zonă limitrofă cartierului Andrei Muresanu , cu acces destul de facil din strada, funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare este de teren agricol.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

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

- terenurile în cauza sunt extravilane, cu un front mic și o lungime mare și toate au acces la drum de pământ.

- la limita terenului nu există utilități (rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare);

- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul agricol;

- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 2,00 EURO/mp. – 6,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;

- accesul la teren se face direct din drum de pământ, fără utilități.

7.1. Metoda comparației directe

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

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

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

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa nr 1.

Grila de evaluare a terenului prin comparație este redată mai jos:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Teren Rotunda	Zalau	Zalau	Ortelec
	data	08.01.2019	ofertă	ofertă	ofertă
	Suprafața [mp]	4900 mp	8525	20500	1200
	PREȚ VÂNZARE EUR	Suprafata necesara	16,500	123,000	7,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 2.00	€ 6.00	€ 6.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		pret ferm	ofertă	oferta
	Corecție unitară sau procentuala		0.0%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		0.00	-0.60	-0.60
	Pret de vanzare corectat		2.00	5.40	5.40
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Corecția unitară sau procentuala		0	0	0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	din zonă	din zonă	din zonă	din zonă
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40

4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%		
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	08.01.2019	similar	similar	similar
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
6 LOCALIZARE					
	Localizare	Rotunda	Zalau	Zalau	Ortelec
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.00	€ 5.40	€ 5.40
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	4900	8525	20500	1200
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	5.0%	-10.0%
	Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.27	-€ 0.54
b	Front stradal - deschidere la fatada	75	similar	similar	similar
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totală pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	fără înclinație	mai slab	similar	mai slab
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0.10	€ 0.00	-€ 0.05
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.10	€ 5.67	€ 4.81
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / nu/ nu /nu / alte)	nu	nu	da	da
	Corecție unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	-€ 0.10	-€ 0.10

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.10	€ 5.57	€ 4.71
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.10	€ 5.57	€ 4.71
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 2.10	€ 5.57	€ 4.71
	Preț corectat (Eur/mp)		2.100	5.570	4.710
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 0.10	€ 0.17	-€ 0.69
		(procentual)	5%	3%	-13%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 0.10	€ 0.37	€ 0.69
		(procentual)	5.0%	6.9%	12.8%
	Suprafata	1			
	Opinie / mp	€ 5.570			
	Valoare estimata _EURO	5.57			
	Valoare _RON	26			
	Curs valutar	4.667			
	Data evaluarii	08.01.2019			

S-au aplicat urmatoarele corectii :

1. La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10% la comp 2 si 3 iar la comp 1 nu este cazul deoarece se vinde direct cu acest prēt anuntat, fiind la executare silita
2. Caracteristici fizice- s-a aplicat o reducere si o majorare functie de suprafata terenului care este mai mare sau mai mica decit cea evaluata , la fel si pentru topografia terenului- considerindu-se suprafata totala necesara pentru amplasarea bazinelor de 4900 mp.

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 5,57 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață pe metru patrat de teren , a terenului extravilan , este:

$V = 1 \text{ mp} \times 5,57 \text{ EURO/mp} \times 4,6670 \text{ lei/EURO} = 26 \text{ lei/mp} = 5,57 \text{ euro/mp}$
Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 5,57 \text{ EURO/mp} = 26 \text{ lei/mp}$

7.2. Metoda reziduala- nu s-a aplicat in acest caz.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 5 la HCL Nr. 279
din 27.08.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BALAJEL

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin metoda comparațiilor de piață:

$V_{\text{teren comparații}} = 5,57 \text{ EURO/mp} = 26 \text{ lei/mp}$

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.

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 - cumpărării, în opinia evaluatorului, **valoarea totală de piață, este:**

Valoarea de piață pe mp. de teren, este:

$V = 26 \text{ lei/mp} = 5,57 \text{ EURO/mp.}$

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Plan de încadrare în zonă;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piață.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS

INTOCMIT,
PFA IELCIU AUGUSTIN
Evaluator autorizat
Legitimăția nr. 13240



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

ANEXA NR 1 COMPARABILE UTILIZATE

s://lajumate.ro/teren-1160mp-cu-acces-de-la-strada-7941654.html

in IE M IELCIU si Asociatii - Y Yahoo! Mail C Curs euro Portalul instantelor c www.imobiliarsalaj.ro Y Conectați-vă la Yahoo multecase.ro Asociația Națională Excare



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

+ ADAUGA ANUNT

Terenuri din:

Judetul Salaj

Mirsid

Zalau

Jibou

Badon

Creaca

Hereclean

Aghires

Camar

Stai la curent cu cele mai
noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren 1160mp cu acces de la strada

Mirsid, Salaj

Acum 2 zile

25.000 EUR

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Extravilan	Suprafață teren (m²)	11600

terenul este situat in apropiere de Zalau . sunt disponibile pentru vanzare 2 parcele de cate 5800

mp fiecare , intabulate separat . terenul este situat intr-o zona in care sunt construite case , avand acces de la strada principala si retea de curent electric disponibila . terenul este extravilan cu posibilitate de a solicita transformarea suprafetei pentru constructie in teren intravilan . pretul afisat este pentru o parcela .

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro



Doina Cristina H
PERSONĂ FIZICĂ

0745256181

TRIMITE MESAJ

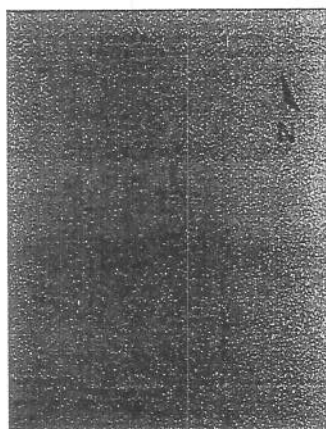
SALVEAZĂ ANUNȚUL

E foarte simplu să te muți!

DESCARCĂ APLICAȚIA



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.



7 000 €

Trinut: nro. 1

D74 058 1092

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta



RARES

Pe site din mai 2011

Amplasare utilitatilor

Reporteaza

Teren Zalau; Ortelec - 12 ani... 600 Euro/ar

Zalau, judet Salaj Adauga pe telefon La 05 54, 10 decembrie 2010. Numar agent: 92742848

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan

Suprafata utila 1 200 m²

Teren extravilan situat la 1,5 km de Peco Porolissum, zona delimitata, lunga padure, front la strada 12 m, drum asfaltat, apa, curent, 600 Euro/ar
posibilitate schimb

Amplasare pe harta gratuita OLX.ro
Disponibil pentru Agenti OLX.ro

Vezi pe harta

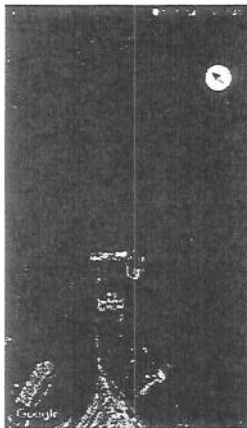
<https://www.olx.ro/oferta/teren-zalau-ortelec-12-ani-600-euro-ar-ID5h8og.html#876521241e>

1/8/2019

Teren Zalau; Ortelec - 12 ani... 600 Euro/ar Zalau - OLX.ro

Visualizari 4572

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.



600 €

[Trandafir - Harghita](#)

0748 547 550

[Zalau, judet Salaj](#)
Vezi pe harta



Bex-Beksi
Pe site din sept 2017

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raportare](#)

Teren extravilan

Zalau, judet Salaj [Adauga adresa pe telefon](#) La 22.36, 31 decembrie 2018, Numar anunt: 149647441

[Inchiriere](#) [Cumparare](#)

[Descrierea anuntului](#) [Actualizarea anuntului](#)

Ofertă de	Precedente	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 500 m²		

Teren extravilan pe o suprafata dreapta arabila cu acces la drum si utilitati in apropiere, suprafata de 25 ari, gheca 25 m latime si 1000 lungime, situat pe strada Depozitelor, langa Electrica, exista in apropiere Dezmembrari Auto.

Pretul e pe ari.

Pret total 15 000€

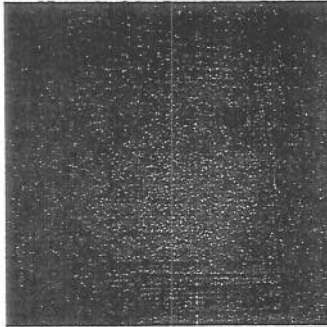
Anunt publicat prin serviciul gratuit OLX.ro
disponibil pentru orice tip de PC.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-1Da7U8p.html#576521241e>

1/4

1/8/2019

Teren extravilan Zalau - OLX.ro





Pentru o schimbare
de decor,
**alege un nou
televizor!**



Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.



Teren 8525 mp, Zalau

Zalau, judet Salaj Adaugat La 10:34, 6 Ianuarie 2019, Numar anunt: 360952725

[Vezi poza](#) [Vezi poza](#)

Proiectanta: privat

Actul de posesie: decontat

Ceteri de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	8 525 m²		

Proprietatea este formata din teren extravilan in suprafata de 8525 mp

Terenul este situat in Zalau, livada SCPP, Parcela Eminentă judetului Salaj

Se vinde in licitatie publica/negociere directa

COMISION 0%

Anunturi publicate de: HomeLand

Anuntul Teren 8525 mp, Zalau este adaugat de pe Storia.ro.

< 3 zile

Activitati similare >

[Vezi poza](#) [Vezi poza](#)

<https://www.olx.ro/oferta/teren-8525-mp-zalau-fDaRF65.html#3445879c55>

16 500 €

Contact prin Storia.ro

0215 272 728
0215 272 720

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta



fullanon

Pe site din oct 2016

Anuntor de utilizatorului

Raportaza

1/2

Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

/www.obx.ro/oferta/vand-urgent-teren-intabulat-extravilan-livada-scpp-zalau-2-05-ha-ID4xu8.html#c00111c67a

- i Yahoo! Mail Curs euro Portalul instantelor c www.imobiliariesalaj Conectați-vă la Yaho multecase.ro Asociația

0742 313 627

VAND URGENT teren intabulat extravilan livada SCPP / Zalau 2.05 HA

Zalau, judet Salaj Adaugat La 16:34, 12 decembrie 2018. Numar anunt: 65668920

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 20 500 m²

Vand teren intabulat extravilan livada SCPP / Zalau 2.05 HA
2.05 ha

Pret: 600E / Ari (negociabil)

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0 Distribuie

Vizualizari:5558

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta



Molnar Carol

Pe site din aug 2015

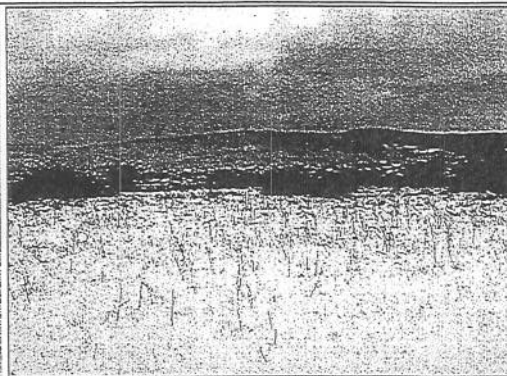
Anunturile utilizatorului

Raporteaza

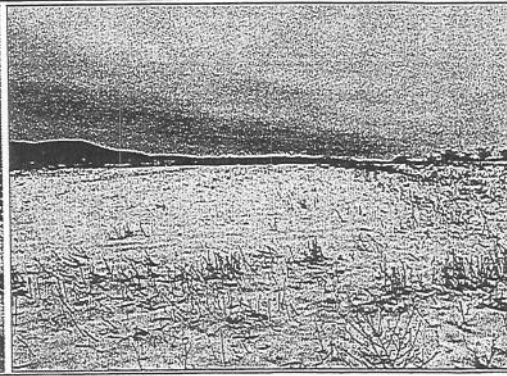
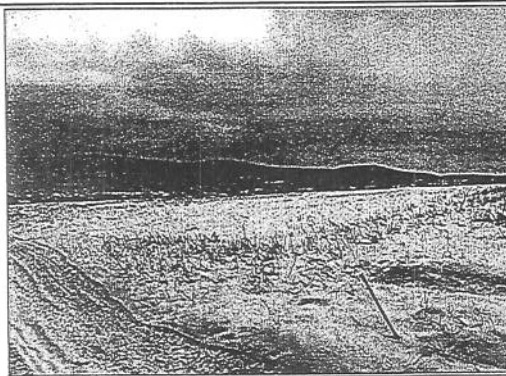


Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

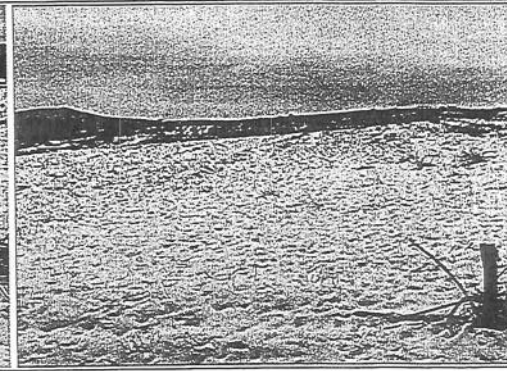
POZE IMOBIL EVALUAT



Teren CF 61997

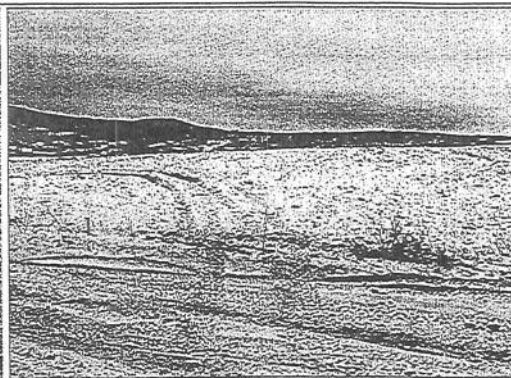
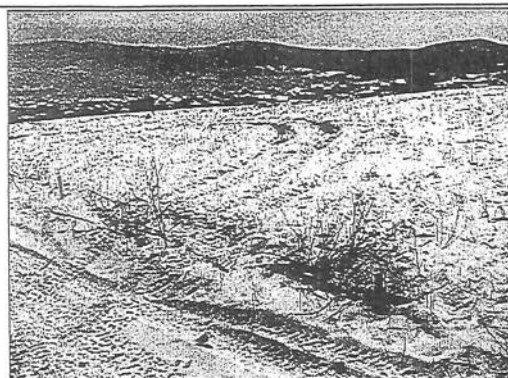


Teren TP 41502/18910

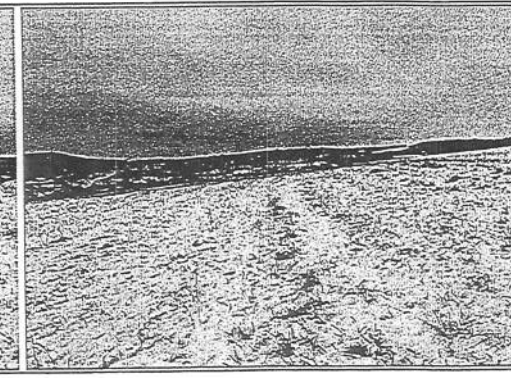
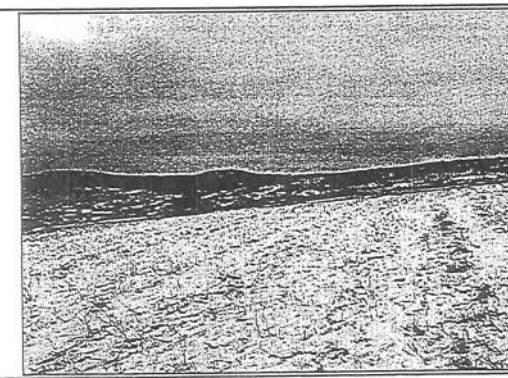
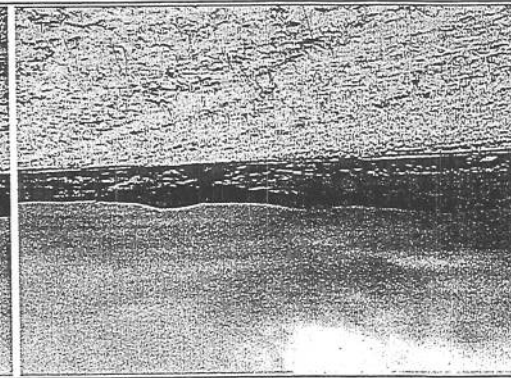
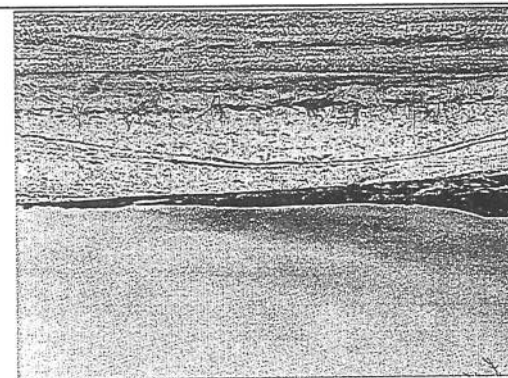


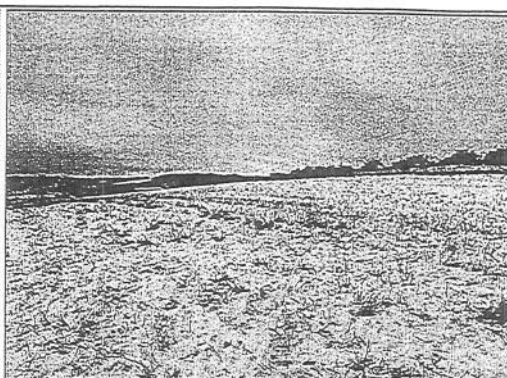
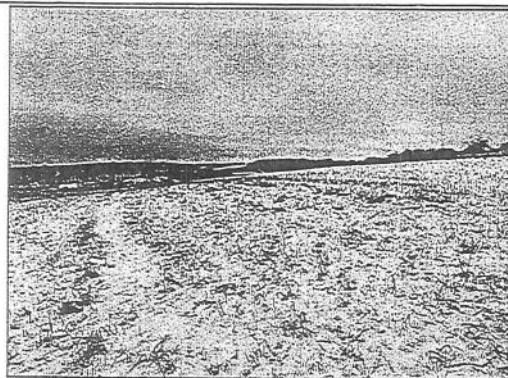
Evaluare teren EXTRAVILAN , municipiul Zalau , zona Rotunda , judetul Salaj , zona agricola.

Teren CF 57111

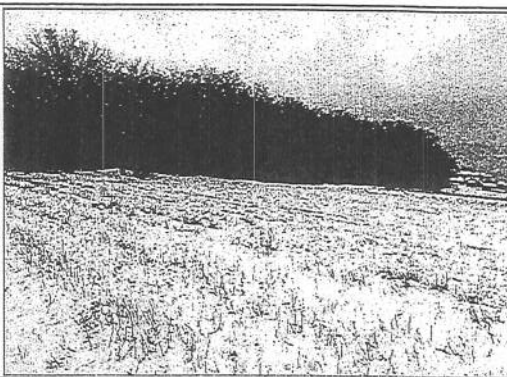
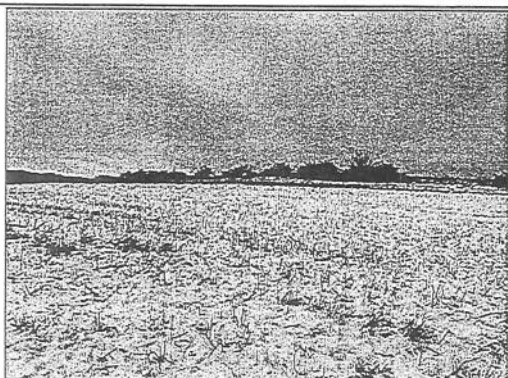


Teren CF 57283





Vedere terenuri



Vedere terenuri de la limita intravilanului

