



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. 367 din 20 noiembrie 2020

privind vânzarea terenului identificat în CF nr. 72084 Zalău, nr. cad. 72084, în suprafață de 151 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 72, în favoarea proprietarilor construcției edificată pe terenul proprietate privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 58859 din 20.10.2020;

- Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- Cererile înregistrate sub nr. 57188 din 05.09.2016 și nr. 54547 din 23.07.2019 formulate de domnul Covaci Marinel Călin;

- Extrasul CF 72084 Zalău;

- Raportul de evaluare pentru evaluarea terenului situat în Municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 72, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe;

- Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 58028 din 16.10.2020 privind acceptarea prețului;

- Sentința civilă nr. 3584 din 26.09.2012 pronunțată de Judecătoria Zalău în dos. nr. 1767/337/2010;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 342 din 22 decembrie 2016 privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Zalău a imobilului – teren în suprafață de 151 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, str. 22 Decembrie 1989 nr. 72;

- Procura specială redactată în data de 23.07.2020 la Consulatul României la Ciudad Real;

- Ținând cont de prevederile art. 553 alin.(4) din Legea nr. 287/2009 *** Republicată privind Codul civil;

- În baza art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin.(6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin.(1) lit. a) și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea vânzării imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 72084 Zalău, cu nr. cad. 72084, în suprafață de 151 mp, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 72, proprietatea privată a Municipiului Zalău, și identificat conform PAD-ului anexat, în favoarea lui Covaci Marinel Călin și Olar Mariana Crina, proprietarii construcției casă de locuit edificată pe acest teren, neînscrisă în cartea funciară (identificată conform Sentinței Civile nr. 3584/26.09.2012).

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe membru ANEVAR, pentru evaluarea imobilului identificat la art. 1. Potrivit Planului de amplasament și delimitare a imobilului, terenul în suprafață de 151 mp, va avea acces de la drum printr-o servitute cu lungimea de 15,55 m și lățimea de 2 m, ce face parte din CF nr. 55233, nr. cad 55233.

Art.3. Prețul de vânzare al imobilului teren este de 27.851,95 lei (cu T.V.A.), stabilit în condițiile art. 364 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, la care se adaugă cheltuielile cu raportul de evaluare, care sunt în sarcina cumpărătorului, în valoare de 575,00 lei.

Art.4. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către cumpărător.

Art.5. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- proprietarii construcției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BĂLĂJEL



DAP-SJ/LLN 7Ex.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAȘ

Anexa 1 la HCL Nr. 367
din 20.11.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
TEODOR BALAJEC



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA TAZACAS

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

**Municipiul Zalău , str. 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , județul
Salaj**

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

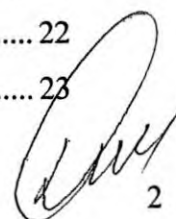
**Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si
evaluator ANEVAR**

SEPTEMBRIE 2020



Cuprins

<u>Partea I - INTRODUCERE</u>	4
1.1. Sinteza Raportului.....	4
1.2. Certificarea.....	5
<u>Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</u>	6
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului.....	6
2.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorului desemnat	6
2.3. Scopul Evaluării	6
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	7
2.5. Tipul Valorii.....	7
2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.....	8
2.7. Documentare necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	9
2.9. Ipoteze și Ipoteze Speciale	10
2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare.....	12
2.11. Declarația Conformității cu SEV	13
2.12. Descrierea Raportului.....	14
2.13. Modeda Valorii Definite. Modalitati de Plata.....	15
2.14. Verificarea Raportului de Evaluare.....	15
 <u>Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR</u>	15
3.1. Descrierea Situației Juridice.....	15
3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare	16
3.3. Descrierea Terenului	19
3.4. Istoricul Proprietății Subiect	20
 <u>Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</u>	20
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	21
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva).....	21
4.3. Analiza Cererii	22
4.4. Analiza Ofertei Competitive	23



<u>Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE</u>	23
5.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber	23
<u>Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	25
6.1. Evaluarea Terenului Liber	25
6.2. Abordarea prin Piata – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	26
<u>Partea a VII - a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</u>	34
7.1. Analiza Rezultatelor	34
7.2. Concluzia asupra Valorii	35
<u>ANEXE</u>	36

 3

Partea I – INTRODUCERE

1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren intravilan , inregistrat in Extrasul de Carte Funciara nr. 72084 Zalau , nr. cadastral: 72084.
Suprafata Teren:	Teren in suprafata totala de 151 mp
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Zalau , str. 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , judetul Salaj
Client:	Municipiul Zalau
Utilizator Desemnat:	Municipiul Zalau
Titularii Dreptului de Proprietate:	MUNICIPIUL ZALAU , domeniu privat , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , incheierea nr. 24522/31.07.2020.
Evaluator:	Ing. DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039 Specializarea: Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.
Data Evaluarii: Data Inspectie: Data Raportului:	▪ 07 Septembrie 2020 ▪ 05 Septembrie 2020 ▪ 10 Septembrie 2020
Scopul Evaluarii:	• <i>Stabilirea valorii de piata</i>
Tipul Valorii:	• <i>Valoarea de Piata.</i>
Dreptul de Proprietate Evaluat:	• A fost supus evaluarii <i>dreptul absolut de proprietate</i> asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	• Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipoteze Speciale:	• Nu sunt.
Abordarea Utilizata:	• Abordarea prin Piata – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>
Cea mai buna utilizare:	• <i>Rezidentiala: casa de locuit</i>
Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Piata:	• $V_{piata} = 3.000 \text{ Euro}$, echivalent 14.500 Lei

Zalau,
07 Septembrie 2020

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie nr. 12039



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan in suprafata de 151 mp, situat in municipiul Zalau, str. 22 Decembrie 1989, nr. 72, judetul Salaj, identificat in Extrasul de Carte Funciara nr. 72084 Zalau, nr. cadastral: 72084.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe, in calitate de Membru ANEVAR, certific dupa cele mai bune cunoastinte ale mele, ca:

- Afirmatiile sustinute de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectiva, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune de evaluare, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Nu sunt influentat de nicio constrangere legata de proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport de evaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea mea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul platit de catre client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimata, nu este conditionat de marimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusa, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018 si cu respectarea prevederilor legale in materie, a principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 - Verificarea Evaluărilor", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările si concluziile se bazează pe informații si date, considerate ca fiind adevărate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat si in scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabila.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege.
- La data intocmirii prezentului raport de evaluare, subsemnatul Dehelean Gheorghe, este Membru ANEVAR, cu legitimatia nr. 12039.

Zalau,
07 Septembrie 2020

Intocmit,
Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie nr. 12039



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezenta lucrare de evaluare a fost întocmită de catre **P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE** , prin **ing. DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) , legitimație nr. 12039 , valabilă 2020, domiciliat in municipiul Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj , telefon 075999318 , e-mail: ghita.dehelean@yahoo.com.

In calitate de membru Anevar , declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2018.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valorii predeterminate, solicitare venită din partea clientului, a utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul **DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR , prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorului Desemnat

Clientul este Municipiul Zalau , cu sediul in municipiul Zalau , p-ta I. 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** .

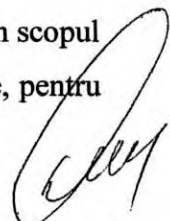
Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: **Municipiul Zalau , prin primar.**

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii incheiat intre evaluator, client si utilizatorul desemnat.

“Imi asum răspunderea numai pentru scopul prezentat în raport , iar raportul este destinat doar clientului Municipiul Zalau și utilizatorului desemnat – Municipiul Zalau , prin primar.”

2.3. Scopul Evaluarii

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat, in scopul estimarii valorii de piata si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.


6

Scopul prezentei evaluari este stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii imobiliare.

In acest scop se va estima **Valoarea de Piata** pentru proprietatea imobiliara constand din: Teren Intravilan in suprafata de 151 mp. , situat in municipiul Zalau , str. 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , judetul Salaj.

2.4. Identificarea Proprietatii Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate.

In prezentul raport a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare: Teren intravilan in suprafata de 151 mp , proprietatea Municipiului Zalau , domeniu privat , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act Administrativ nr. , HCL nr. 342 din 22.12.2016 , emis de Consiliul Local Zalau , documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 84715 din 21.11.2019 emisa de Municipiul Zalau; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 26798 din 22.05.2020 emis de Municipiul Zalau , act nr. 12449/10.01.2017 emis de Institutia Prefectului , cu incheierea nr. 24522 din 31.07.2020.

Terenul intravilan in suprafata de 151 mp este situat in municipiul Zalau , str. 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , judetul Salaj , inscris in Cartea Funciara nr. 72084 Zalau Bistrita , nr. cadastral 72084.

Nu exista diferente constatate intre situatia scriptica si cea factica.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 72084 Zalau , proprietatea subiect nu este ipotecata, este libera de sarcini.

Se evalueaza proprietatea subiect in ipoteza proprietatii libere de sarcini.

La data inspectiei si la data evaluarii terenul are categoria de folosinta „curti , constructii”.

Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobiliara sus mentionata si situatia reala din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, si cu cea prezentata in raportul de evaluare.

2.5. Tipul Valorii.

Metodologia aplicata a avut in vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situatia si starea actuala a proprietatii imobiliare, precum si factorii de prudenta necesari scopului exprimat, procedandu-se la estimarea „**Valorii de Piata**” definita in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

„**Valoarea de Piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie



nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

Valoarea este exprimată în moneda EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către clientul și utilizatorul desemnat.

2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pentru data de **07.09.2020**, dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimată.

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către Dehelean Gheorghe, membru Anevar. Inspectia s-a realizat la data de 05.09.2020, prin fotografierea terenului și a vecinătăților în prezența reprezentantului proprietarului.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale inspectiei terenului și fotografii ale vecinătăților.

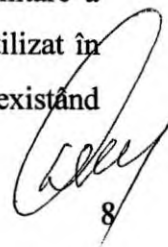
Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 10.09.2020.

2.7. Documentarea Necesara pentru Efectuarea Lucrării

În vederea efectuării raportului de evaluare, m-am deplasat la fața locului unde am făcut personal constatările cu privire la starea actuală a terenului, la zona de amplasare, la caracterul edilitar al zonei de amplasare și utilitățile edilitare. Am avut asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta terenul integral. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate. Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către Dehelean Gheorghe, membru Anevar, prin fotografierea terenului, a vecinătăților și a zonei de amplasare la data de 05.09.2019.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar și a constatarilor cu ocazia inspectiei în teren, în cazul prezent s-a efectuat inspectia integrală a proprietății imobiliare.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de proprietate prezentate de către proprietar (Extras de Carte Funciara, Plan de proiectie Stereo 70, Plan de delimitare a imobilului). Informațiile furnizate sunt considerate a fi adevărate și corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând



8

posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Nu se cunosc restricții legale privind utilizarea proprietății.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini și fără restricții.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 72084 Zalau , nr. cadastral 72084 , eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 24522 din 31.07.2020.
- Plan de proiectie Stereo 70.
- Plan de delimitare a imobilului.

Suprafata pentru terenul intravilan este de 151 mp. , suprafata identificata în toate documentele de proprietate anterior mentionate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect și studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar, nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare subiect al evaluării.

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat proprietarului informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite de la proprietar și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au făcut având în vedere stadiul actual al proprietatii imobiliare supuse evaluării.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

2.8. Natura și Sursa Informațiilor Utilizate pe care se va baza Evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de delimitare a imobilului) , puse la dispoziție de către proprietar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic și faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspecția proprietatii imobiliare evaluate, a vecinătăților și a zonei de amplasare.



- Informatii privind piata imobiliara specifica.
- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018, Curs ANEVAR Semestru I 2019 - Evaluarea proprietatilor imobiliare.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau preluate de pe site-ul Primariei municipiului Zalau <https://www.primariazalau.ro/portal>;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, www.ancpi.ro, <http://www.asecib.ase.ro/goocad.html>.
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale: www.olx.ro, www.homezz.ro.
- Informatii privind impozitul pe proprietate de la Serviciul de Impozite si Taxe Locale al municipiului Zalau;
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.

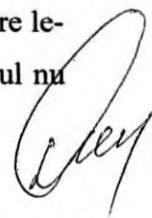
2.9. Ipoteze si Ipoteze Speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de delimitare a imobilului) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii de piata numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.



- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafața terenului din planul topografic, planul de încadrare în zonă și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrală se bazează pe documentele puse la dispoziție și pe datele existente în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalău;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului în momentul inspecției dar, se consideră să corespundă cu factualul, cu planurile și documentele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar;
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, stabilitatea terenului și condițiile de fundare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea terenului.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



- Nu am fost informat si nu s-au observat cu ocazia inspectiei in teren a existentei de subtraversari (magistrale de apa, canalizare, gaze) si supratraversari de magistrale (energie electrica de inalta sau medie tensiune).
- Proprietatea subiect are utilitățile principale: energie electrica , apa - canalizare si gaz metan la limita de proprietate (la strada 22 Decembrie 1989); Nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta a acestora.
- Nu am avut la dispozitie contractul de vanzare cumparare al terenului, dar se presupune ca informatiile furnizate de catre proprietar sunt adevarate si corecte.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcule eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finantare normala, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

2.9.2. Ipoteze Speciale

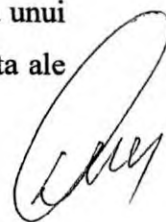
Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2018 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul (i) *Ipoteze si Ipoteze Speciale*, pagina 24) “o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

In realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018 și/sau atunci când proprietatea imobiliara a intrat în atenta unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.



Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, a proprietarilor și utilizatorului desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de evaluare, în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Valoarea de Piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Dacă de la data evaluării până la data utilizării raportului de evaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de Piață estimată în prezentul raport se aplică întregii proprietăți imobiliare și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul și utilizatorul desemnat și numai în formă originală, pentru validitate este necesară semnatura originală.

2.11. Declarația de Conformitate cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2018, cu normele și metodologia recomandată de Anevar, proprietatea imobiliară evaluată este un teren liber, scopul evaluării fiind informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect în vederea vânzării.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementările și Cadru Legal, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2018:



- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadrul General)
- SEV 101 - Termenii de Referinta ai Evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra Proprietatii Imobiliare (IVS 230).
- GEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile.

2.12. Descrierea Raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul informarii clientului si utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata in vederea vanzarii proprietatii imobiliare subiect.

Raportul de evaluare este structurat pe sapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole si anexe (conform Cuprins). In cadrul Capitolului Anexe, se regasesc in copie documentele de proprietate si planurile terenului , puse la dispozitie de proprietar, fotografii ale proprietatii imobiliare si ale vecinatatilor, informatii din piata utilizate (oferte de vanzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordarilor de evaluare).

In vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspectia integrala a proprietatii imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate si planurile cadastrale ale proprietatii imobiliare, puse la dispozitie de proprietar.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin piață, utilizand metoda comparatiei directe.

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

In cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piata**, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **3.000 euro**.



Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 300 "Raportare" și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

Fișele de calcul sunt prezentate în cadrul raportului de evaluare în capitolul sau subcapitolul destinat.

Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2.13. Moneda Valorii Definite. Modalități de Plata

Valoarea este exprimată în moneda LEI și EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,8492 lei/euro, valabil la data evaluării 07.09.2020.

2.14. Verificarea Raportului de Evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

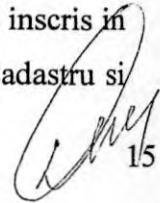
Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situației Juridice:

Evaluatorul a analizat informațiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara în cele ce urmează:

Descrierea Imobilului din Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 72084 Zalau , respectiv Teren intravilan având categoria de „curți construcții” , corespunde cu situația reală constatată cu ocazia inspecției în teren, precum și cu celelalte documente anexate (plan de proiecție Stereo 70 și plan de delimitare a imobilului).

Proprietarul tabular al imobilului analizat este **MUNICIPIUL ZALAU** , domeniu privat , bun propriu , intabulare, drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act Administrativ , HCL nr. 32 din 22.12.2016 emis de Consiliul Local Zalau , documentația cadastral; Act Administrativ , Adeverința nr. 8715 din 21.11.2019 , emisă de Municipiul Zalau; Act Administrativ , Certificat fiscal nr. 26798 din 22.05.2020 emis de Municipiul Zalau , act nr. 12449/10.01.2017 emis de Instituția Prefectului , cu încheierea nr. 24522/31.07.2020 , teren înscris în Extrasul de Carte Funciara nr. 72084 Zalau , nr. cadastral 72084 , eliberat de Oficiul de Cadastru și



15

Publicitate Imobiliara Salaj sub nr. 24522 din 31.07.2020 si este situat in municipiul Zalau , str. 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , judetul Salaj.

Proprietatea imobiliara analizata **nu are** înscrieri privitoare la sarcini, conform Partea a III – a Sarcini – a Extrasului de Carte Funciara.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini si fara restrictii.

Consider că Extrasul de Carte Funciara eliberat la data de 31.07.2020 , pus la dispozitia evaluatorului reprezintă aceeași actualitate și la data evaluării, în caz contrar, evaluarea nu este valabilă.

La data inspecției și la data evaluării proprietatea imobiliara subiect este un Teren intravilan , avand utilizarea actuala „curti constructii”.

In consecinta, situatia reala din teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu Extrasul CF si celelalte acte de proprietate prezentate de reprezentantul proprietarului.

3.2. Date despre Aria de Piata, Oras, Vecinatati, Zona si Localizare

Date despre Aria de Piata

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Zalau , zonele centrale si mediane a orașului , respectiv str. 22 Decembrie 1989 , str. Campului si str. C.D. Gherea , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.

Date despre Oras

Zalau este municipiul de reședința al județului Salaj , cu o populație de aproximativ 62.000 locuitori , cu o densitate de 706,43 loc./mp. , ocupă o suprafață de 90.090 ha, format din orasul Zalau (resedinta) si localitatea Stana.

Municipiul Zalau este situat in centrul judetului Salaj , este asezat la poalele muntilor Meses , intr-o depresiune inconjurata de dealuri , in bazinul hidrografic al raului Zalau , la zone de contact dintre depresiunea cu acelasi nume si Culmea Mesesului.



Accesul spre municipiul Zalau se poate face pe cale ferata sau pe sosea. Pe calea ferata Zalaul se afla la 159 km. de Cluj-Napoca , la 81 km. de Baia-Mare si la 124 km. de Satu-Mare. Pe sosea este situat la 86 km. de Cluj-Napoca (E81) , la 108 km. de Baia-Mare , la 119 km. de Satu-Mare si la 120 km de Oradea.

Economia municipiului Zalau este una complexă , fiind dominată de sectorul serviciilor , aflat în plină ascensiune , la care se adaugă un sector industrial bine dezvoltat , orientat către export , care s-a dezvoltat în ultimii 50 de ani. Deși beneficiază de un potențial deosebit și de condiții naturale favorabile, activitățile agricole au o pondere nesemnificativă în economia orașului, rezumându-se la practicarea unei agriculturi de subzistență.

Industria și construcțiile contribuie cu circa 56% la cifra de afaceri totală realizată de firmele bistrițene și asigură circa jumătate din locurile de muncă din oraș. Cele mai importante ramuri ale industriei locale , din perspectiva cifrei de afaceri sunt : industria metalurgica si constructii de masini – Silcotub Tenaris , Rominserv Valves IAIFO , industria de prelucrare a lemnului –Belineea , industrial de prelucrare a cauciucului – Michelin , industria alimentara – Universal , industria textila – Universal CO , industria materialelor de constructii – Cemacon , etc.

Industria municipiului a înregistrat schimbări structurale majore , rezultate în urma atragerii unor importanți investitori străini, dar și a investițiilor realizate de oamenii de afaceri locali.

Municipiul Zalau a fost un oras destul de dezvoltat din punct de vedere economic , inainte de anii 1990 era un oras cu o zona industrială foarte puternică.

Sectorul turistic este unul încă slab dezvoltat în raport cu potențialul ridicat al orașului și al zonei. În ceea ce privește infrastructura de cazare, există circa 10 de unități de cazare , ce oferă în total puțin peste 300 de locuri de cazare și care sunt administrate de diferite companii private.

Domeniul imobiliar este unul bine dezvoltat la nivelul municipiului Zalau , cunoscând o dezvoltare impresionantă după anul 2010.

În municipiul Zalau există sucursale ale celor mai importante bănci comerciale din România care dispun și de bancomate amplasate în diverse puncte din oraș. La acestea se adăugă agențiile companiilor de asigurări.

În plus, există diverse societăți financiare nebancare, case de schimb valutar, brokeri de credite și de asigurări, cooperative de credit, etc., care oferă servicii financiare populației.

Date despre Vecinatati

Proprietatea imobiliara analizata beneficiază de urmatoarele vecinatati:



- Pe o raza de cca. 1,00 km , in zona proprietatii subiect exista numai locuinte individuale in regim de pana la P+2E si
- Terenuri libere sau amplasamente în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi edificate locuinte unifamiliale cu regim P+M si P+1E sau S+P+M si S+P+E; cele mai multe dintre aceste constructii sunt realizate direct de către proprietarii terenului.

Date despre Zona de Amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă urban - mediana a municipiului Zalau , traficul auto este redus , poluarea fonică si gazoasa este redusa.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Zalau , în zonă există activități noi de construcție , zona este într-o continuă activitate de construcție , dupa extinderea zonei de intravilan in anul 2010.

Zona in cauza este predominant formata din case vechi dar si de case unifamiliale noi în regim de inaltime de pana la P+E , precum si din spatii comerciale si spatii prestari servicii.

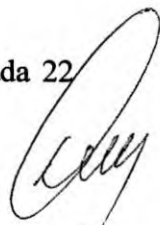
Nu există pe o rază de cca. 1,00 km fabrici sau alte condiții nefavorabile , înafara celor prezentate care să influențeze negativ valoarea proprietății.

Amplasamentul proprietatii este favorabil din punct de vedere al distanțelor față de:

- Sediul Primăriei municipiului Zalau se află la o distanță de cca. 500 m.
- Spitalul Judetean Zalau se află la o distanță de cca. 1,50 km
- Inspectoratul Judetean de Politie Salaj se află la o distanță de cca. 1,00 km.
- Inspectoratul Scolar Judetean Salaj se află la o distanță de cca. 600 m.
- Consiliul Judetean si Prefectura Salaj se află la o distanță de cca. 600 m.
- Administratia Finantelor Publice Salaj se află la o distanță de cca. 500 m.
- Parcul municipal Zalau se află la o distanță de cca. 600 m.
- Strandul tineretului Zalau se află la o distanță de cca. 2,00 km.
- Activitățile principale industriale si depozitare se afla la o distanta de peste 2,00 km.
- Mijloace de transport in comun (exista linie de transport in comun , statie locala in imediata apropiere.

Date despre Localizare

Proprietatea imobiliară de tip teren liber , se află în intravilanul municipiului Zalau , strada 22 Decembrie 1989 , nr. 72 , zona A de impozitare , judetul Salaj.



Proprietatea imobiliara subiect este situată în municipiul Zalau , strada 22 Decembrie 1989 , în zona mediana preponderent rezidențială în continuă dezvoltare dupa anul 2000 , în partea de nord - vest a municipiului Zalau , din județul Salaj.

Accesul la proprietatea subiect se realizeaza indirect din strada 22 Decembrie , prin drum de servitute; proprietatea subiect dispune de utilități din rețelele stradale astfel: energie electrica , apa-canalizare , gaz metan , la limita proprietatii.

3.3. Descrierea Terenului:

Conform PUG al municipiului Zalau , imobilul este situat in zona de locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim P+1 etaje.

Suprafața terenului este de 151 mp , avand categoria de folosinta actuala „curti constructii ”, cu deschidere la drumul de servitute de 11,85 ml.

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară, avand urmatoarele vecinatati si laturile avand următoarele dimensiuni:

- nord: 15,85 ml , proprietate privata a d-lui Molnar Ioan , nr. cadastral 58459 si nr. cadastral 70722;
- est: 10,80 ml , proprietate privata a d-lui Papita Dumitru , nr. cadastral 71711;
- sud: 15,03 ml , proprietate privata a d-lui Schnith Petru , nr. cadastral 55233;
- vest: 11,85 ml , drum de sevitute de 2,00 m si proprietate privata a d-lui Schmith Petru , nr. cadastral 55233.

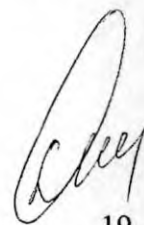
Topografia terenului este plana , forma este regulata. Terenul se presupune ca prezintă condiții normale de sol conform construcțiilor învecinate, nefiind puse la dispoziție studii GEO referitoare la sol, nu s-au facut investigatii referitoare la stabilitatea terenului si a conditiilor de fundare.

Proprietatea subiect este împrejmuită cu gard din plasă de sârmă , cu stâlpi din teava , porti metalice.

Proprietatea subiect are utilitățile principale: energie electrica , apa si canalizare si gaz metan la limita de proprietate.

Terenul se află în intravilanul municipiului Zalau , fiind liber , ferit de zgomotul traficului de pe strada 22 Decembrie 1989.

Conform certificatului de urbanism pus la dispoziția evaluatorului , terenul are destinația de curti – constructii pentru construire locuința individuala cu regim de inaltime parter.



În zona de amplasare a proprietarii subiect, strada 22 Decembrie 1989 are asigurat iluminat public stradal și este modernizată de curând și are trotuare de acces pietonal modernizate la data inspecției în teren.

Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acesteia.

3.4. Istoricul Proprietăți Imobiliare Subiect

Conform documentelor puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului, terenul intravilan în suprafața totală de 151 mp a fost dobândit prin Lege.

În cazul prezentei proprietăți imobiliare nu se mai cunosc alte informații și tranzacții referitoare la această proprietate imobiliară, decât cele anterior menționate.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie *procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit tip de proprietate imobiliară.*

Piața imobiliară se definește ca *“un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani”.*

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.

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

În analiza pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenți care creează valoarea proprietății imobiliare: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.*



Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, *cererea și oferta*.

Analiza de piață a proprietății imobiliare evaluate s-a realizat utilizând procesul în șase pași:

4.1. **Analiza Productivității Proprietății**

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan liber de construcții cu suprafața de 151 mp, situată în municipiului Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 72, județul Salaj, identificată cu nr. cadastral: 72084.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediană a municipiului Zalău, dar cu multe construcții în desfășurare, într-o zonă în care predomină locuințele unifamiliale mai vechi dar și noi, zonă bine cotată din oraș pentru dezvoltare rezidențială.

4.2. **Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței și aria competitivă)**

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren liber cu suprafața de 151 mp, am analizat piața specifică a terenurilor intravilane libere de construcții, de dimensiune mică și medie, terenuri pentru dezvoltare case unifamiliale în cartiere mediane în dezvoltare.

În cazul proprietății imobiliare subiect, se vor utiliza comparabile de piață, terenuri de dimensiuni mici și medii având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect.

Aria de piață din care se vor utiliza comparabilele este zona strazii 22 Decembrie 1989, unde se află și proprietatea analizată învecinate cu proprietatea subiect, similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, toate din municipiul Zalău, din zona de nord-vest.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone învecinate considerate similare, cu caracteristici fizice și economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zonă de amplasare (localizare) a acestora, de suprafața, forma, accesul la stradă, utilități.

Caracteristicile predominante ale proprietății subiect, care o particularizează pe piața sunt: amplasamentul în cartierul din care face parte, suprafața, forma regulată, frontul la stradă, utilitățile disponibile la limita de proprietate și în apropiere.



4.3. Analiza Cererii

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În ultimii 5 ani, se observă un context care favorizează achiziția imobiliară, context alimentat de doi factori: cel dintâi este reprezentat de creșterea economiei țării per ansamblu, care se resimte și în buzunarele populației (dar și la nivel de percepție).

Populația simte că lucrurile evoluează pozitiv din punct de vedere economic pentru firmele în care lucrează și cumva și pentru propria familie și atunci cred că au căpătat încredere pentru a se implica financiar într-o achiziție importantă, cum este achiziția unui apartament, a unui teren pentru casă sau chiar a unei case. Cel de-al doilea factor care susține apetitul pentru achizițiile de locuințe vine din mediul bancar. Astfel, în contextul în care banul lichid nu are o valoare foarte mare, iar un depozit la bancă îți aduce mai nimic, este firesc ca plasamentele care pot produce un randament rezonabil, cum sunt cele imobiliare, să devină atractive.

Ponderea cumpărătorilor care cumpără în scop investitional crește față de ce s-a întâmplat în ultimii ani, aceștia căutând soluții alternative la dobânzile foarte mici oferite de către bănci. Pe fondul tendinței de stabilizare a preturilor la locuințe, piața rezidențială a revenit în ultimii ani în topul preferințelor celor interesați de diferite variante de plasament al capitalului. Chiar dacă este supusă unei sensibilități firești la contextul economico-financiar, cererea pe acest segment de piață rămâne una puternică.

Activitatea în construcții la nivelul municipiului Zalău este susținută periodic de numărul autorizațiilor de construire eliberate, astfel că în ultimii ani au fost emise de Primăria municipiului Zalău, pe un trend crescător pentru casele unifamiliale și locuințele colective.

Concluzia este că cererea este mare pentru terenuri pretabile pentru case unifamiliale în zonele mediane și periferice ale orașului, terenuri cu suprafețe cuprinse între 500-1000 mp, la fel pentru case de locuit cu suprafețe de 120-160 mp în zonele prezentate mai sus.

4.4. Analiza Ofertei Competitive

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 un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

La nivelul municipiului Zalău, în prezent, oferta de terenuri pretabile pentru construcții rezidențiale este bine reprezentată în zonele periferice ale orașului.

În aceste zone există multe loturi de teren libere, pregătite sau oferite pentru dezvoltare, de diferite dimensiuni sau de diferite forme, parcelele de teren diferind ca dimensiune, cu utilitățile trase lângă teren sau aflate la distanță mică, cu posibilitate de racordare la acestea.

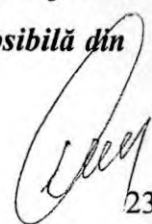
În zonele periferice sus menționate terenurile pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale sunt mult mai accesibile la preț (cuprinse între 20 eur/mp și 30 eur/mp) pentru suprafețe cuprinse între 700 mp - 1.500 mp pentru populația cu venituri medii, spre deosebire de zonele mediane ale orașului, în care suprafețele de terenuri disponibile cu suprafețele cuprinse între 500 mp - 1000 mp se încadrează în jurul valorilor de 40-60 euro/mp.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietățile comparabile, 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, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, utilitățile disponibile.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1. 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 abordării de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018 - Glosar, ca fiind: *“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din*



punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2018 , GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile, pagina 121, paragraf 32 : „**Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.**”

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare constand din Teren intravilan in suprafata de 151 mp, se va lua în calcul una din cele două variante posibile, respectiv:

- **Cea mai buna utilizare a terenului liber.**

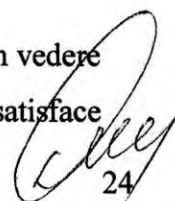
Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- **legal permisa** (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- **fizic posibila** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- **financiar fezabila** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- **maxim productiva** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Concluziile analizei celei mai bune utilizări in varianta de teren liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan liber este pentru edificarea unei proprietăți rezidențiale unifamiliale;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice o locuință și, într-un număr mult mai mic, investitorii care doresc să edifice o locuință după care să o vândă pentru a marca un profit.
- Dezvoltarea ideală este o construcție rezidențială unifamilială de tip parter.
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, topografia este plana, forma este regulata, terenul necesita racorduri la rețelele publice de apă , canalizare, electricitate si gaz metan , acestea fiind la limita amplasamentului.

In concluzie, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare (teren intravilan liber), având in vedere cele mai sus meționate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobiliata analizata, care satisface



24

simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim productivă este utilizarea **rezidențială (locuința unifamilială)**.

Am analizat amănunțit piața specifică a proprietății imobiliare subiect, unde am identificat un număr mare de oferte de vânzare pentru proprietăți comparabile similare, precum și detalii necesare pentru a estima corect valoarea de piață a proprietății subiect.

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

6.1. Evaluarea Terenului Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

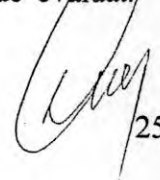
Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- **Metoda Comparatiei Directe**
- **Metode Alternative:**
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizării venitului
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect al evaluării s-a aplicat **Comparatia Directă**, fiind **cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile**.

Comparatia directă este cea mai credibilă metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin această metoda se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelor, redată prin așa numitele „elemente de comparație”, diferențe care au impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat.



Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

6.2. Abordarea prin Piață (Comparatia Directa)

Pentru determinarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarea abordare în evaluare: **Abordarea prin Piață**.

Abordarea prin Piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2018 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile, para.39) este **“procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate”**.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda Comparatiei Directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- **Tehnicile cantitative:**
 - ☐ analiza pe perechi de date;
 - ☐ analiza datelor secundare;
 - ☐ analiza statistică;
 - ☐ analiza costurilor;
- **Tehnicile calitative:**
 - ☐ analiza comparațiilor relative;
 - ☐ analiza tendințelor;
 - ☐ analiza clasamentului;
 - ☐ interviuri.

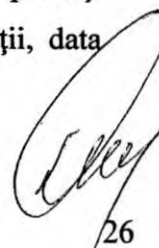
Etapele Procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul analizat este cea de tip rezidențial, pentru construcție casa unifamilială cu regim de construire cu înălțime parter.

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții și oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.



- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a preturilor proprietarilor comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2018.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări preturilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în Grila Datelor de Piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

1. dreptul de proprietate transmis
2. restricții legale (reglementare urbanistică)
3. condițiile de finanțare
4. condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
5. cheltuieli necesare imediat după cumpărare
6. condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:



7. localizarea

Caracteristicile fizice:

8. Suprafata (mp)

9. Destinatia (utilizarea terenului)

10. Amenajări exterioare (strazi, trotuare)

11. Topografie/Relief

12. Utilități disponibile

13. Forma în plan & Deschidere.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vanzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mare de terenuri pretabile pentru dezvoltări rezidențiale, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona „str. 22 Decembrie 1989”, unde se află și proprietatea analizată, zone învecinate cu proprietatea subiect, similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare, toate din municipiul Zalău. Acestea sunt descrise în cele ce urmează:

- **Proprietatea Comparabilă A:** Teren intravilan cu suprafața de 1.260 mp., situat în municipiul Zalău, zona periferică a orașului, zona str. 22 Decembrie 1989; zona considerată mai mult favorabilă; front la strada asfaltată de 31,00 ml; topografia acestuia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, apă-canalizare, gaz; forma lotului de teren este una regulată; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 25,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabilă B:** Teren intravilan cu suprafața de 1.500 mp, situat în municipiul Zalău, zona periferică a orașului, zona str. Campului, zona liniștită, departe de agitația orașului; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată), strada Campului; topografia acestuia este în ușoară pantă; utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, apă și gaz metan; forma lotului de teren este una regulată cu 15 ml front la stradă; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 27,00 Euro/mp.



- **Proprietatea Comparabila C:** Teren intravilan cu suprafata de 1.500 mp, situat în municipiul Zalău , zona periferica a orasului, zona prelungire str. C.D. Gherea cu acces si din str. Morii; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza dintr-o strada amenajata (pietruita); topografia acestuia este plana; utilitatile disponibile sunt situate la cca 100 ml distanta si constau in energie electrica, apa, canalizare si gaz metan; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 26,00 Euro/mp.

Informatiile obtinute au fost introduse in grila datelor de piata, mai jos prezentata:

Grila Datelor de Piata - Prezentarea Proprietatilor

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	151	1.260	1.500	1.500
Pret ofertă /vânzare(€/mp)		25	27	26
Tip comparabila (tranzactiei/ofertă)		Oferta	Oferta	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Conditii de piată	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. 22 Decembrie 1989	Str. 22 Decembrie 1989	Str. Campului	Str. C.D. Gherea
Destinatia (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Drum de servitute pietruit	stradă asfaltata	stradă asfaltata	stradă pietruită
Topografie/Relief	plana/ favorabila construirii	usor inclinat/ favorabila construirii	usor inclinat/ favorabila construirii	plana/ favorabila construirii
Utilități disponibile	energie electrică, apa, canalizare și gaz la limita de proprietate;	energie electrică, apa -canalizare , gaz la limita de proprietate	energie electrică, apa- canalizare , gaz la limita de proprietate	energie electrică, apa- canalizare și gaz la 100 ml de teren
Forma în plan și deschidere și deschidere	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii

În analiza proprietății subiect în raport cu proprietățile comparabile alese vom utiliza *Analiza pe perechi de date*, care constă într-un proces în care două sau mai multe oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări privind o singură caracteristică. Această tehnică cantitativă este folosită pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

Informații cu privire la proprietățile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atașate anunțurile integrale.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabilă cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

Grila Datelor de Piață – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piață

Elemente de comparative	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	151	1.260	1.500	1.500
Pret ofertă / vânzare (€/mp)		25	27	26
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	Ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		1	2	1
Pret estimat de tranzacționare (€/mp)		22,50	24,30	23,40
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22,50	24,30	23,40
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22,50	24,30	23,40
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22,50	24,30	23,40
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22,50	24,30	23,40
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		22,50	24,30	23,40



Localizare	Str. 22, Decembrie 1989	Str. 22 Decembrie 1989	Str. Campului	Str. C.D, Gherea
Comparativ cu subiectul		similar	Inferior	Similar
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat (€/mp)		22,50	26,73	23,40
Suprafață (mp)	151	1.260	1.500	1.500
Cuantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		4,50	5,35	4,70
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,38	18,70
Destinatia (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil	intravilan/ rezidențial/ construibil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,38	18,70
Amenajări exterioare	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,90	-1,08	0
Pret ajustat (€/mp)		17,10	20,30	18,70
Topografie/Relief	Plana	usor înclinată	usor înclinată	Plana
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,90	1,00	0,0
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,30	18,70
Utilități disponibile	energie electrică, apa- canalizare , gaz la limita teren	energie electrică, apa- canalizare , gaz la limita teren	energie electrică, apa- canalizare , gaz la limita teren	energie electrică, apa- canalizare , gaz la limita de 100 m de limita teren
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,95
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,30	19,65
Forma în plan & deschidere	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,30	19,65
Total ajustare caracteristici fizice %		-20,0%	-10,0%	-15,0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		3	4	2
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		18,00	21,30	19,65
Pret ajustat (€/mp)		18	21	20
Ajustare totală brută absolută		5	2	0
Ajustare totală procentuală absolută		30%	40%	25%



Numărul de ajustări		3	4	2
Valoarea de Piață: 20 €/mp		3.020 €		

Marja de Negociere:

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a discutat telephonic agenti imobiliari si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. (*Marja de negociere nu reprezinta o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustarilor aplicate pretului de oferta al unei comparabile*).

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, tipul drumului din care se realizeaza accesul si relieful.

Toate ajustările din Grila Datelor de Piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei pe perechi de date si au argumentate astfel:

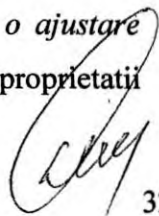
- Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "***drept de proprietate transmis***", "***restrictii legale (reglementare urbanistică)***", "***conditii de finantare***", "***conditii de vanzare***", "***conditii de piata***", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ Ajustarea pentru "***Localizare***".

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatile comparabile A si C nu au fost necesare ajustări preturilor proprietarilor comparabile, deoarece acestea se află în zone considerate similare cu proprietatea subiect.

Pentru proprietatea comparabila B , situata in zona str. Campului , s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% (proprietate comparabila localizata in zona considerata inferioara proprietatii subiect).



➤ Pentru **“Suprafata”** s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile (-10%) , deoarece proprietatea in cauza are o suprafata de doar 151 mp. iar suprafetele comparabilor sunt parcele normale pentru constructii rezidentiale.

➤ Pentru **“Destinatie”** nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile, deoarece toate sunt situate în intravilanul municipiului Zalau , in aceeasi zona cu proprietatea subiect.

➤ Ajustarea pentru **“Amenajari exterioare ale drumurilor de acces”**

Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula, procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate tipului de drum de acces catre aceasta.

Pentru proprietatile comparabile A si B (al caror drum de acces este amenajat superior – drum asfaltat) , fata de tipul amenajarii drumului de acces catre proprietatea subiect (drum pietruit), s-au aplicat cate o ajustare negativa de 5%.

Pentru proprietatea C nu s-a aplicat ajustare , deoarece tipul de amenajare al drumului din care se realizeaza accesul este drum pietruit , similar cu cel al proprietatii subiect.

➤ Ajustari pentru **“Topografie/Relief”**.

Pentru proprietatea comparabila C nu a fost necesara ajustarea pretului, deoarece aceasta proprietate comparabila este similara cu proprietatea subiect, nu diferă prin acest element de comparație.

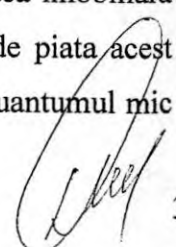
Proprietatile comparabile A si B au fost ajustate pozitiv cu 5%, deoarece aceste proprietati comparabile au o inclinatie usoara a terenurilor , fata de cea a proprietatii subiect, teren cu suprafata plana.

➤ Pentru **“Utilitati Disponibile”**, a fost aplicata ajustare pretului proprietatii comparabile C , deoarece are utilități la cca 100 ml de limita de proprietate.

➤ Pentru **“Forma in Plan & Deschidere”**, nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

➤ Pentru **“Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil”**, nu au fost necesare ajustări niciunei dintre proprietățile comparabile deoarece toate sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si cuantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si cuantumul mic



indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este asemanatoare cu proprietatea subiect.

Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "*Proprietatea Comparabila C*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (25,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (2), rezultand o valoare de piata de **20 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca **Valoarea de Piata** a terenului liber in suprafata de 151 mp analizat este: $151 \text{ mp} \times 20 \text{ euro/mp} = 3.020 \text{ euro}$, rotunjit **3.000 euro**, la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile C.

Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza Rezultatelor

In cadrul acestui capitol se stabileste **Valoarea de Piata**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2018.

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Într-o piață foarte dinamica și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai buna decât o singură valoare.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

Adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Adecvarea – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustarile aduse prețurilor de vânzare si de inchiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și Calitatea Informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. Intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoarea de Piata obtinuta prin aplicarea Abordarii prin Piata este:

$V_{\text{piata}} = 3.000 \text{ EUR}$, echivalent **14.500 LEI**

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Datorită faptului că piața vanzarilor este bine reprezentată, consider că abordarea prin piață este mai cea mai adecvată.

Adecvata: DA - s-au găsit un număr mare de informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piață pentru vânzare, neavând informații despre tranzacții cu proprietăți similare.

Cantitatea și Calitatea Informațiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piață pentru vânzare.

7.2. Concluzia asupra Valorii

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect al evaluării s-a aplicat **Abordarea prin Piață**, denumită "*Comparatia Directa*", fiind "*cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere*" și "*cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile*".

Având în vedere că s-a analizat o arie de piață specifică adecvată, consider că s-a fundamentat corect din punct de vedere al numărului și calității informațiilor necesare pentru a estima o valoare de piață corectă.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor detinute și adecvarea abordării prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca:

Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate

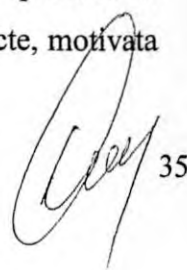
"Teren Intravilan S = 151 mp" estimata prin Abordarea prin Piata este:

3,000 EURO , echivalent 14.500 LEI

- *Cursul valutar utilizat este de 4,8492 lei/euro, valabil la data evaluării 07.09.2020.*

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 de evaluare, fiind o valoare obținută prin metoda comparației directe, motivată de nivelul prețurilor pe piața imobiliară a municipiului Zalău;



- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ANEXE - Prezentare:

- **Acte de Proprietate:**

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 72084 Zalau , eliberat de O.C.P.I. Salaj-Zalau sub nr. 24522 din 31.07.2020;
- Plan de proiectie Stereo 70;
- Plan de delimitare a imobilului.

- **Surse de informatii:**

- Fotografii proprietate (teren liber)
- Comparabile utilizate (Oferte de vanzare)

Intocmit,
DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie nr. 12039

Data Raportului:
10 Septembrie 2020



Anexa 1 la HCL Nr. 367
din 20.11.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
TEODOR BALAJEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72084 Zalău

Nr. cerere	24522
Ziua	31
Luna	07
Anul	2020
Cod verificare 100085717165	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str 22 Decembrie 1989, Nr. 72, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72084	151	teren partial împrejmuit cu gard plasa de sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24522 / 31/07/2020		
Act Administrativ nr. H.C.L. nr. 342, din 22/12/2016 emis de CONSILIUL LOCAL ZALAU, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 84715, din 21/11/2019 emis de MUNICIPIUL ZALAU; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 26798, din 22/05/2020 emis de MUNICIPIUL ZALAU, act nr. 12449/10.01.2017 emis de Institutia Prefectului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALĂU, CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

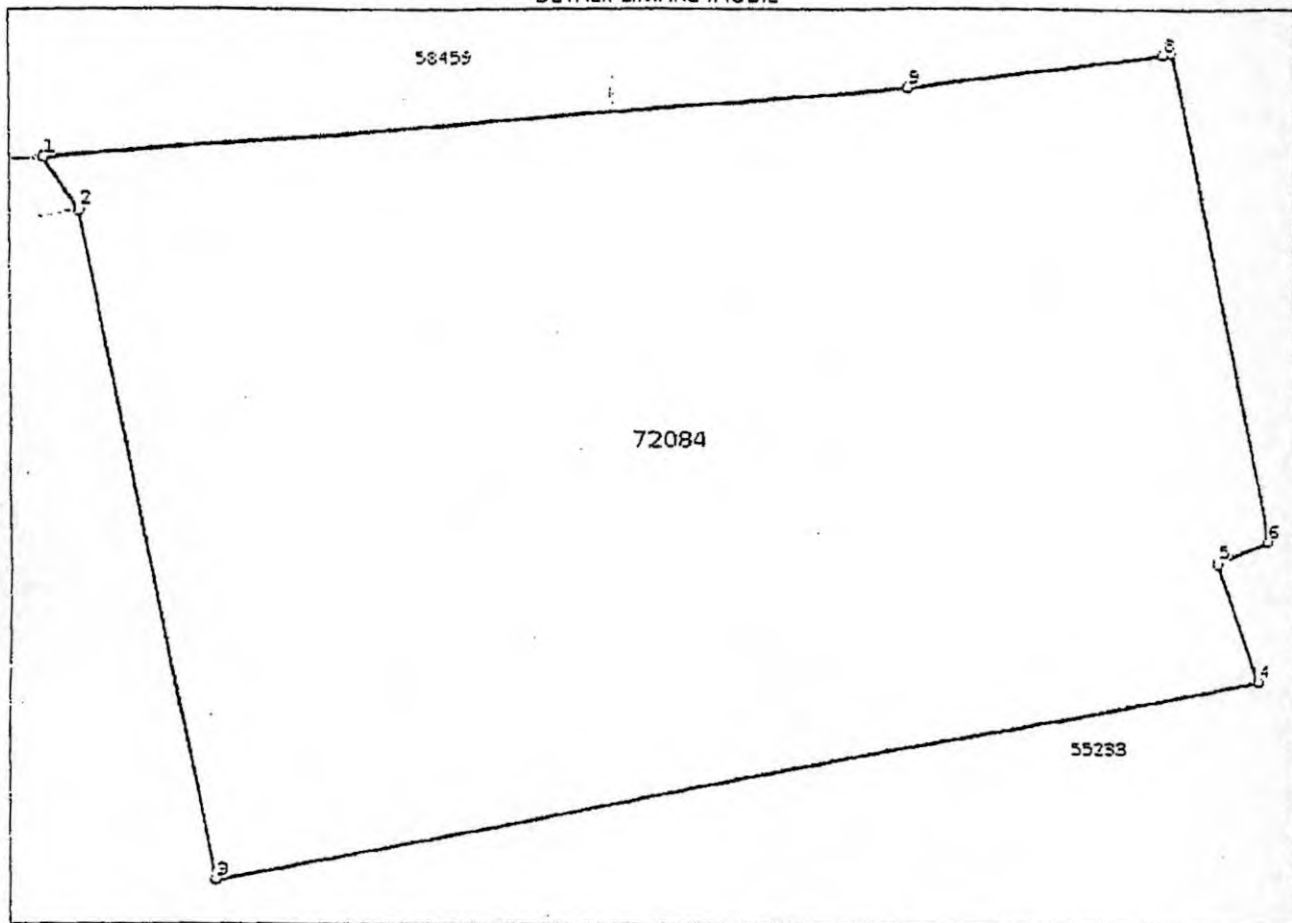
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72084	151	teren partial imprejmuit 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	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	151	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.893
2	3	9.848
3	4	15.026
4	5	1.813
5	6	0.818
6	7	7.109

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.118
8	9	3.573
9	1	12.276

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

04-08-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA COMAN

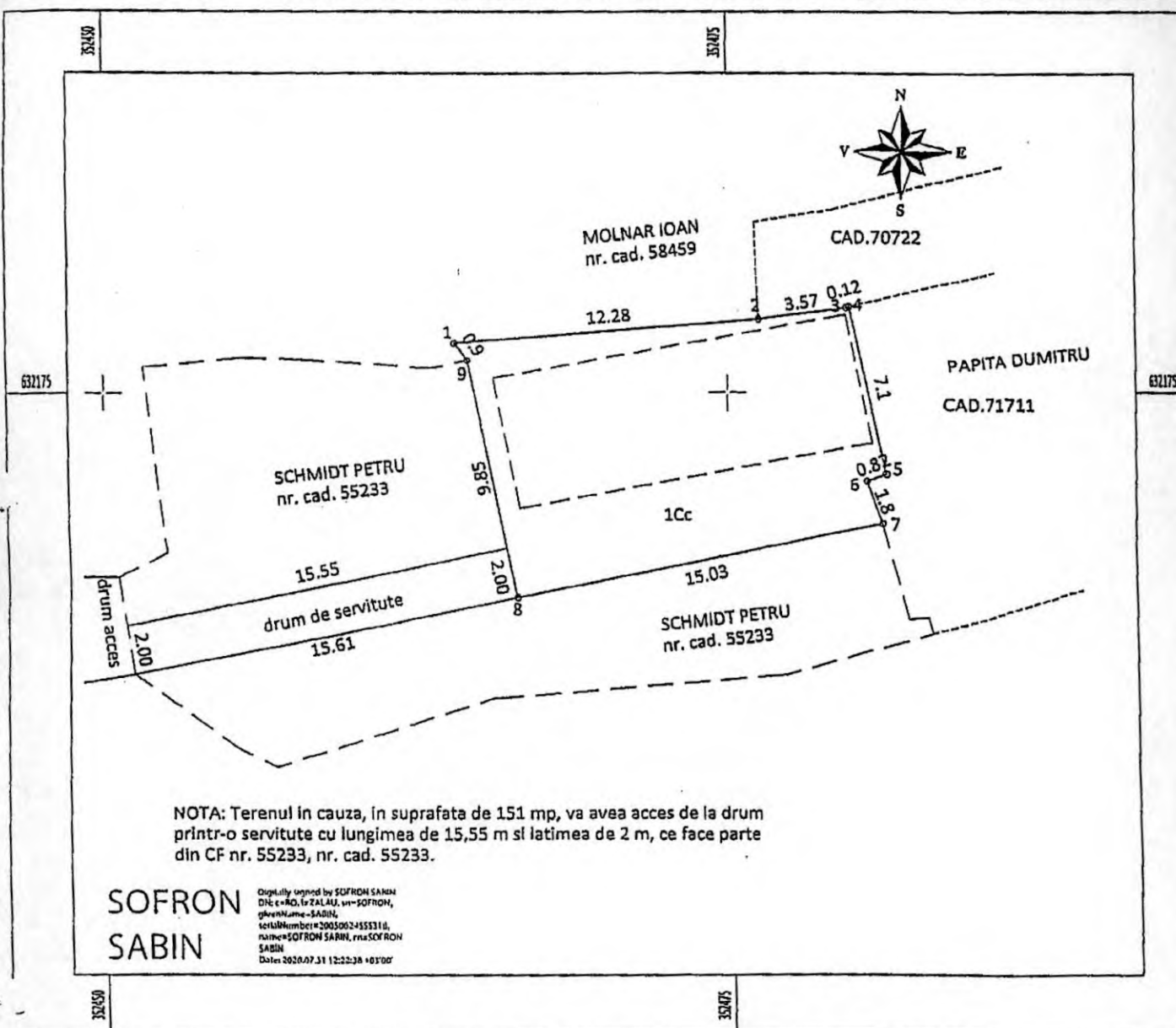
Cristina

Veronica

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	151	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa de sarma
	Total	151	

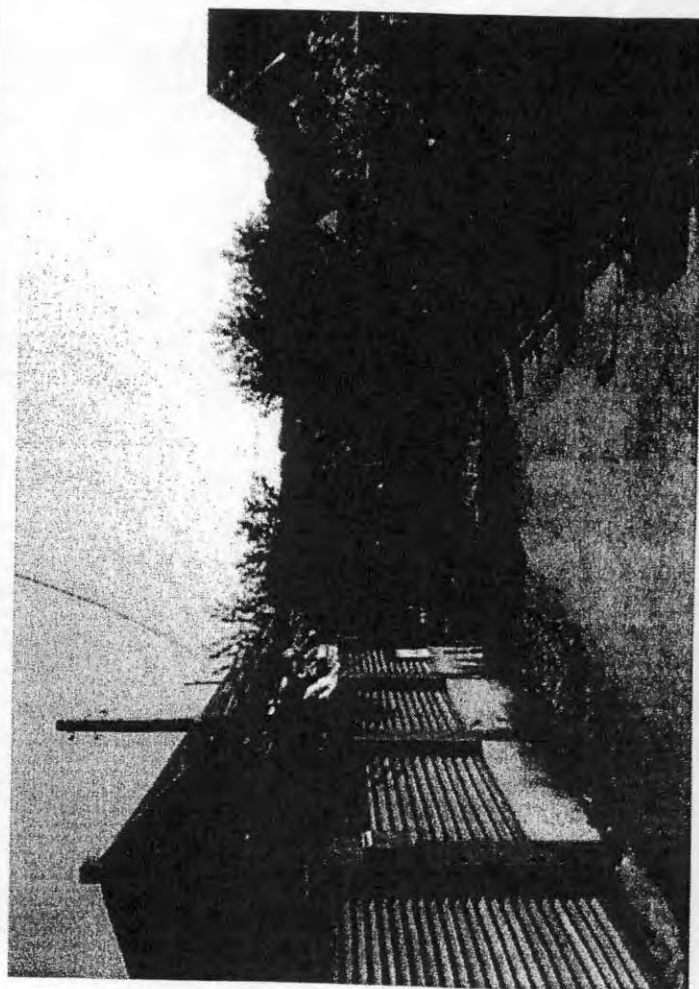
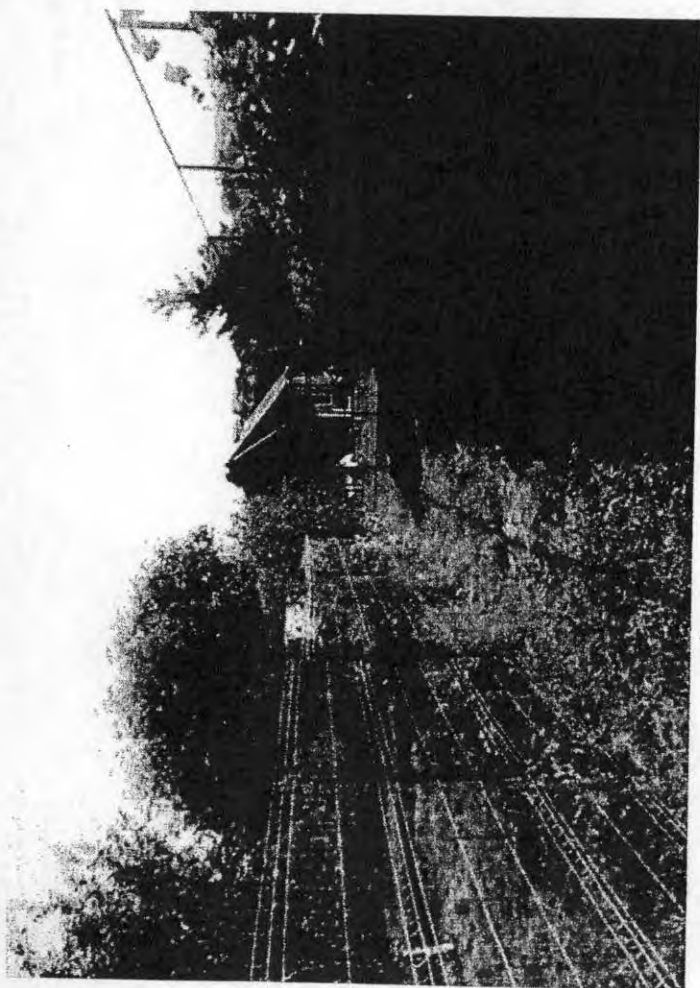
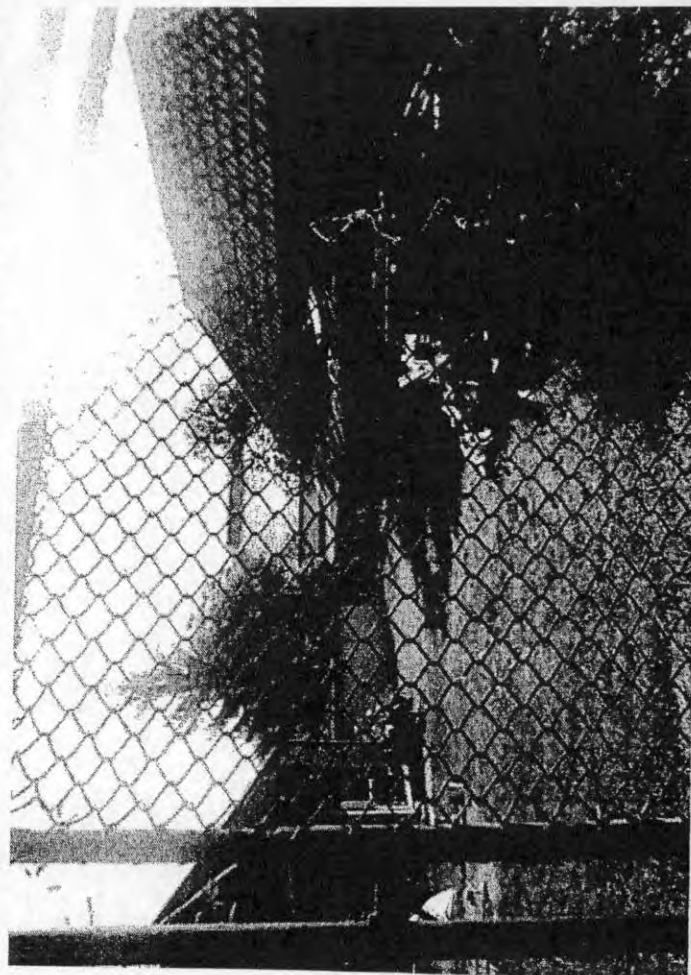
[illegible]

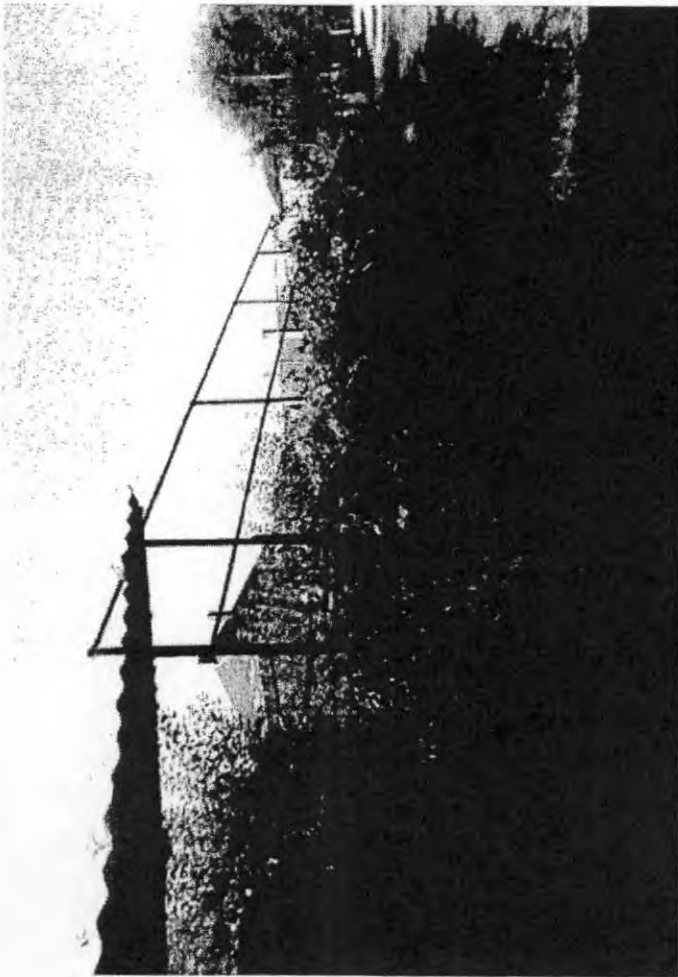
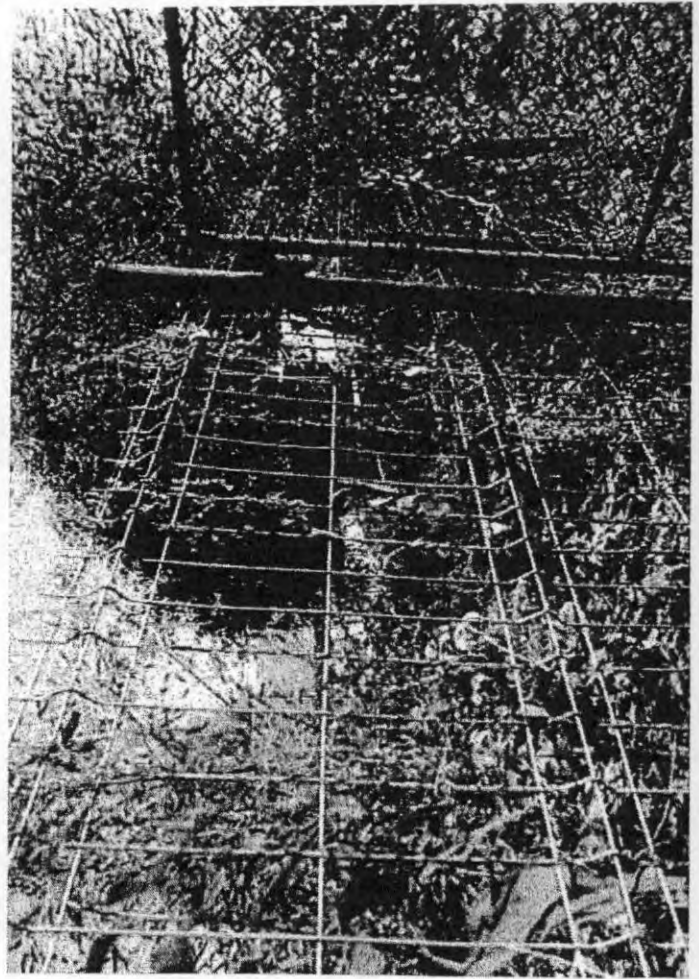
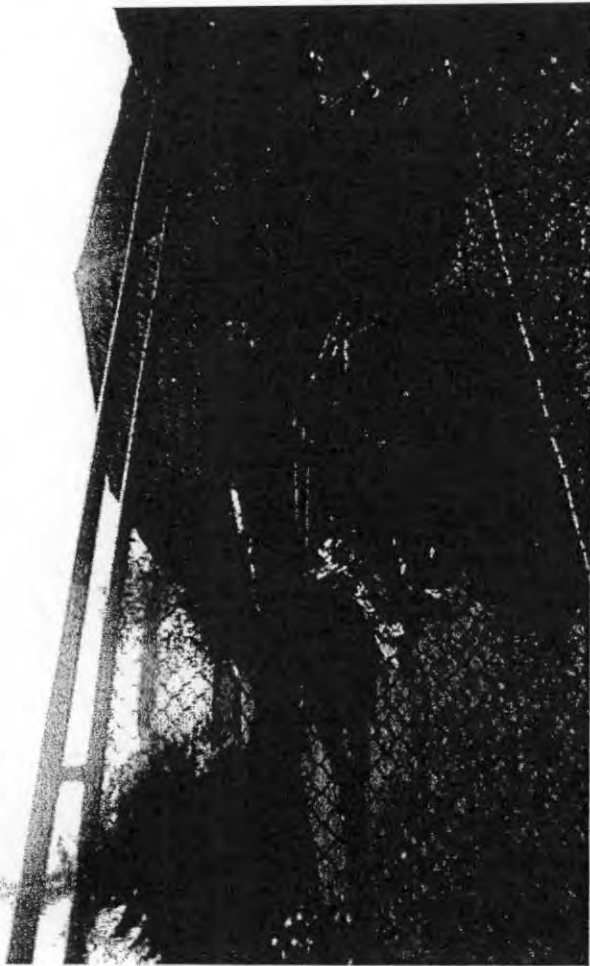
CERTIFICAT
Total DE
AUTORIZARE
Serie RO-SJ-F, Nr. 0067
SOFRON
Echipă SOFRON S.A.
Autoturism SJ-F
Data: 22.05.2020

Confirm examinarea teoriei și teren, corectitudinea întocmirii
documentației de cadastru în conformanță cu realitatea din teren

Inspector:
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafă
Data 24.05.2020
Stampila BCPI

Renata-Andrea Csiki Semnat digital de Renata-Andrea Csiki
Data: 2020.08.04 11:20:59 +03'00'







Contul meu

Adauga anunt nou

Q 4 463 969 anunturi din apropierea ta

Zalau, judet Salaj



Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >

Vanzator

Ciprian

✉ Raspunde rapid

Pe site din iun 2014

Anunturile utilizatorului

Bine
Vanz
oblic
la m

Trimite mesaj

Suna vanzatorul



Loc de intalnire

Zalau, judet Salaj

< > 01 03

Fotografie mare



Teren intravilan intabulat C.D Gherea Zalau Centru

**26 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**Extravilan / intravilan: **Intravilan**Suprafata utila: **1 500 m²**

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan, intabulat in Zalău, strada prelungire C.D Gherea , cu acces din strada morii si strada crasnei langa padure, suprafata 15 ari(1500 mp) zona foarte buna, perfect pentru constructie vila / duplex / triplex , bloc sau chiar azil de batrani.

Front stradal 15 m și lungimea de 100m. Toate utilitățile in zona in proximitatea a 100 m.

Este situat intr-o zona cu priveliste superba , langa padure dar si foarte aproape de centru , zona rezidentiala.

Pentru mai multe detalii nu ezitați sa ma contactați .

Preț 2600 euro pe ar.

Adaugat La 09:26, 13 august 2020

Vizualizari: 1700

Numar anunt: 199305226

Îmi place 0 Distribuie

4 464 213 anunțuri din apropierea ta

Zalau, Judet Salaj

Cauta acum

INAPOI Anunțuri Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >



Vanzator

Ana

Pe site din apr 2020

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Zalau, judet Salaj



Vand teren intravilan - Strada Crasnei



2 500 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 260 m²**

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan 12,6 ari, Zalau, strada Crasnei, front la strada 31 metri, pret 2500euro/ari

Adaugat La 18:40, 25 august 2020

Vizualizari: 2086

Numar anunt: 199828395

imi place 0

Distribuie

RAPORTEAZA

Alte anunturi alte utilizatorului



Persoana fizica
inchiriez

150 €



Vand teren
intravilan in zona

2 000 €



Vand teren
intravilan in livada

1 500 €

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Q 4 463 969 anunturi din apropierea ta

📍 Zalau, judet Salaj

✕ Cauta acum Q

< **INAPOI** Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >

Vanzator

József

Pe site din iul 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Zalau, judet Salaj



< > 01 04

Fotografie mare



Teren de vanzare Zalau



40 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 500 m²**

Descriere

Proprietar van teren intravilan,

Loc ideal pentru casa de locuit amplasat intr-un loc linistit, departe de agitatia orasului cu priveliste deosebita.

Terenul este de 1500 mp cu front stradal de 15m, str Campului, Zalau.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS