



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. 223

din 29 iulie 2021

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă în favoarea doamnei Pop Lavinia Veronica a terenului în suprafață de 27 mp, identificat în cartea Funciară nr. 73324 Zalău, nr. cad. 73324, situat în Municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 89, adiacent apartamentului nr. 1 din blocul D111, în vederea extinderii acestuia

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 44867 din 30.06.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr.44869 din 30.06.2021;
- Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 87956 din 04.12.2019 din 06.02.2021 și sub nr. 7865 din 06.02.2020 ale doamnei Pop Lavinia Veronica;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 73324 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 670 din 15.06.2021;
- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- În temeiul art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Văzând prevederile art. 315 și 362 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g și art. 196 (1) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea concesiunii prin atribuire directă în favoarea doamnei Pop Lavinia Veronica, pe o perioadă de 49 de ani, a imobilului teren în suprafață de 27 mp, identificat în CF nr. 73324. nr. cad 73324, situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 89, jud. Sălaj, adiacent apartamentului nr. 1 din blocul D111, în vederea extinderii acestuia, în condițiile prevăzute în Contractul cadru, ce constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, pentru imobilul identificat la art. 1, ce constituie **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul concesiunii – redevența, va fi de 500 lei/mp, rezultând o valoare totală de 13.500,00 lei, ce se va achita integral la semnarea contractului de concesiune. La această sumă se adaugă cheltuielile privind Raportul de evaluare, care sunt în sarcina concesionarului, în valoare de 600 de lei.

Art.4. Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

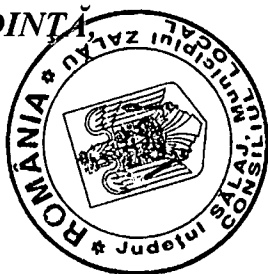
Art.5. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de concesiune în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de 60 de zile de la adoptării acesteia.

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 Economică;
- Direcția Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:**
Marina Bianca-Fazacaș

CONTRACT (CADRU) DE CONCESIUNE

Nr. ____ din ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ZALĂU**, cu sediul în P-ța Iuliu Maniu nr. 3, Cod Fiscal 4291786, telefon 0260/610550, fax. 0206/661869 reprezentat prin Ionel Ciunt – Primar,

, Mariana Cuibuș – Director Executiv Direcția Economică și Alexandru Pura – Director Executiv Direcția Patrimoniu, în calitate de **concedent**, pe de o parte și

1.2. ____, cu domiciliul în municipiul Zalău, ____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din data de ____ și în baza Certificatului de urbanism nr. ____ din ____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului constă în preluarea în concesiune a imobilului teren intravilan situat în municipiul Zalău, str. ____, nr. ____, identificat în CF nr. ____, teren cu nr. cadastral ____ în suprafață de ____ mp, în scopul extinderii construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

2.2. Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală- „A”.

2.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur și bunuri proprii. Sunt bunuri de retur, care se restituie în mod gratuit și libere de orice sarcini la încetarea contractului, bunurile ce fac obiectul concesiunii. Imobilul ce face obiectul concesiunii constituie bun de retur.

III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii este 49 ani, de la data semnării contractului de concesiune.

IV. REDEVENȚA. PLATA REDEVENȚEI

4.1. Prețul concesiunii - redevența, în cuantum de ____ s-a stabilit la data aprobării concesiunii conform art. ____ al HCL nr. ____ din ____ . Plata redevenței se va achita integral la încheierea contractului de concesiune, numerar la caseria Serviciului de Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, conform prevederilor legale în vigoare, sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO46TREZ56121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

4.2. În cazul retragerii concesiunii din culpa concesionarului, redevența achitată nu se va restitui concesionarului.

V. ÎNCETAREA CONCESIUNII

5.1. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) prin expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) prin denunțare unilaterală de către concedent, dacă interesul local sau național o impune, concedentul putând modifica unilateral orice reglementară a contractului de concesiune, cu

Anexa 1 la HCL Nr. 223
din 29.07.2021
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
TEODOR BALAJE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FOLGOS

notificarea prealabilă a concesionarului, asigurând despăgubirile corespunzătoare valorii investiției. În această situație se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

c) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către concesionar prin prezentul contract sau al incapacității îndeplinirii acestora, contractul se consideră reziliat de plin drept, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată;

d) în cazul în care exploatarea terenului devine imposibilă din cauze obiective, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) prin acordul părților;

f) prin retragerea concesiunii pe cale administrativă de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în cazul nerespectării de către concesionar a obiectivului concesiunii, fără obligarea concedentului la plata de daune interese și fără obligația concedentului de a restitui redevența aferentă perioadei din concesiune achitată la încheierea contractului.

g) în caz de forță majoră. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. În caz de forță majoră, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile vor hotărî de comun continuarea sau încetarea contractului. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile concedentului

6.1.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției și respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în prezentul contract.

6.1.2. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local sau național, iar concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

6.1.3. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu cerința notificării intenției către concesionar cu 3 luni înainte.

6.2. Drepturile concesionarului

6.2.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, exclusiv pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

6.2.2. Concesionarul are dreptul de a folosi bunul ce face obiectul concesiunii în scopul realizării investițiilor de reabilitare, extindere și edificare a imobilelor, cu acordul concedentului.

6.2.3. Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatării imobilului ce face obiectul concesiunii, în condițiile legii.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. *Obligațiile concedentului*

7.1.1. Concedentul are obligația ca prin împuterniciții săi să urmărească stadiul lucrărilor de construcții la obiectivul propus a se realiza, în vederea încadrării în termenul de începere a lucrărilor stabilit prin prezentul contract.

7.1.2. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

7.1.3. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afara cazurilor prevăzute expres de lege și a situațiilor prevăzute la art. 6.1.2.

7.1.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

7.2. *Obligațiile concesionarului*

7.2.1. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

7.2.2. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii regularitatea și continuitatea activității în scopul în care a fost concesiionat terenul.

7.2.3. Concesionarul este obligat să realizeze obiectivul concesiunii în condițiile respectării prevederilor autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a avizelor și a acordurilor prevăzute de Legea nr. 50/1991* și va face toate demersurile necesare eliberării autorizației de construire în termen de maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune.

7.2.4. Neînceperea lucrărilor de amenajare în termen de 1 an de la data semnării contractului de concesiune implică rezilierea contractului.

7.2.5. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin contractul de concesiune.

7.2.6. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

7.2.7. Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul contractului.

7.2.8. Concesionarul va face demersurile necesare în vederea trecerii dreptului de concesiune în cartea funciară, în termen de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune și va comunica în scris concedentului o copie a extrasului de Carte Funciară.

Cheltuielile aferente autentificării contractului și înscrierii acestuia în registrele de publicitate imobiliară cad în sarcina exclusivă a concesionarului.

7.2.9. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

7.2.10. Concesionarul este obligat să folosească bunul concesiionat, conform destinației stabilite prin contract, și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare. Concesionarul se obligă să respecte întocmai toate prevederile legale și dispozițiile privind apărarea împotriva incendiilor, sens în care va obține, după caz, toate avizele/autorizațiile necesare funcționării.

7.2.11. Concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, privind protecția mrdiului, cu modificările ulterioare.

7.2.12. Pentru nepredarea imobilului ce face obiectul prezentului contract la termenele convenite, în caz de încetare sau reziliere, concesionarul datorează pe lângă prejudiciul, cauzat

ca urmare a lipsei de folosință a proprietarului, calculat la nivelul sumei stabilită prin contract și daune interese în cuantum de 10 lei/zi de întârziere care se vor datora până la predarea efectivă a imobilului.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

IX. LITIGII

9.1. Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun din municipiul Zalău.

9.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

X. CLAUZE SPECIALE

10.1. Orice schimbare esențială a destinației imobilului care a făcut obiectul concesiunii, fără acordul concedentului, atrage retragerea fără pretenții a concesiunii.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Concesionarul este obligat să suporte pe toată durata concesiunii taxele și impozitele stabilite în condițiile legii, pentru terenul concesionat.

11.2. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face cu acordul părților, în condițiile legii, prin act adițional.

11.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune/cesiune sau de înstrăinare a construcției, care face obiectul prezentului contract.

11.4. Toate pactele comisorii stipulate în contract se vor considera ca fiind de gradul IV.
Prezentul contract de concesiune s-a încheiat azi _____ 2021, în 5 exemplare.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR,
Ionel Ciunt

SECRETAR,
Marina Bianca Fazacaș

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Ec. Mariana Cuibuș

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU,
Alexandru Pura

Vizat,
SERVICIUL JURIDIC

CONCESIONAR

Anexa 1 la HCL Nr. 223
din 29.07.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALDAR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS

Intocmit,
Ana Mihaela Cocerjin



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73324 Zalău

Nr. cerere	28223
Ziua	30
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare

100105611625



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Gheorghe Doja, Nr. 89, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73324	27	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19023 / 05/05/2021		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 84, din 25/03/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău, anexa nr. 1 la HCL nr. 84/2021.; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 27047, din 22/04/2021 emis de Municipiul Zalău, documentație cadastrală; Act Administrativ nr. Aviz de legalitate nr. 24877, din 14/04/2021 emis de Institutia Prefectului Salaj;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZALĂU , CIF:4291786, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

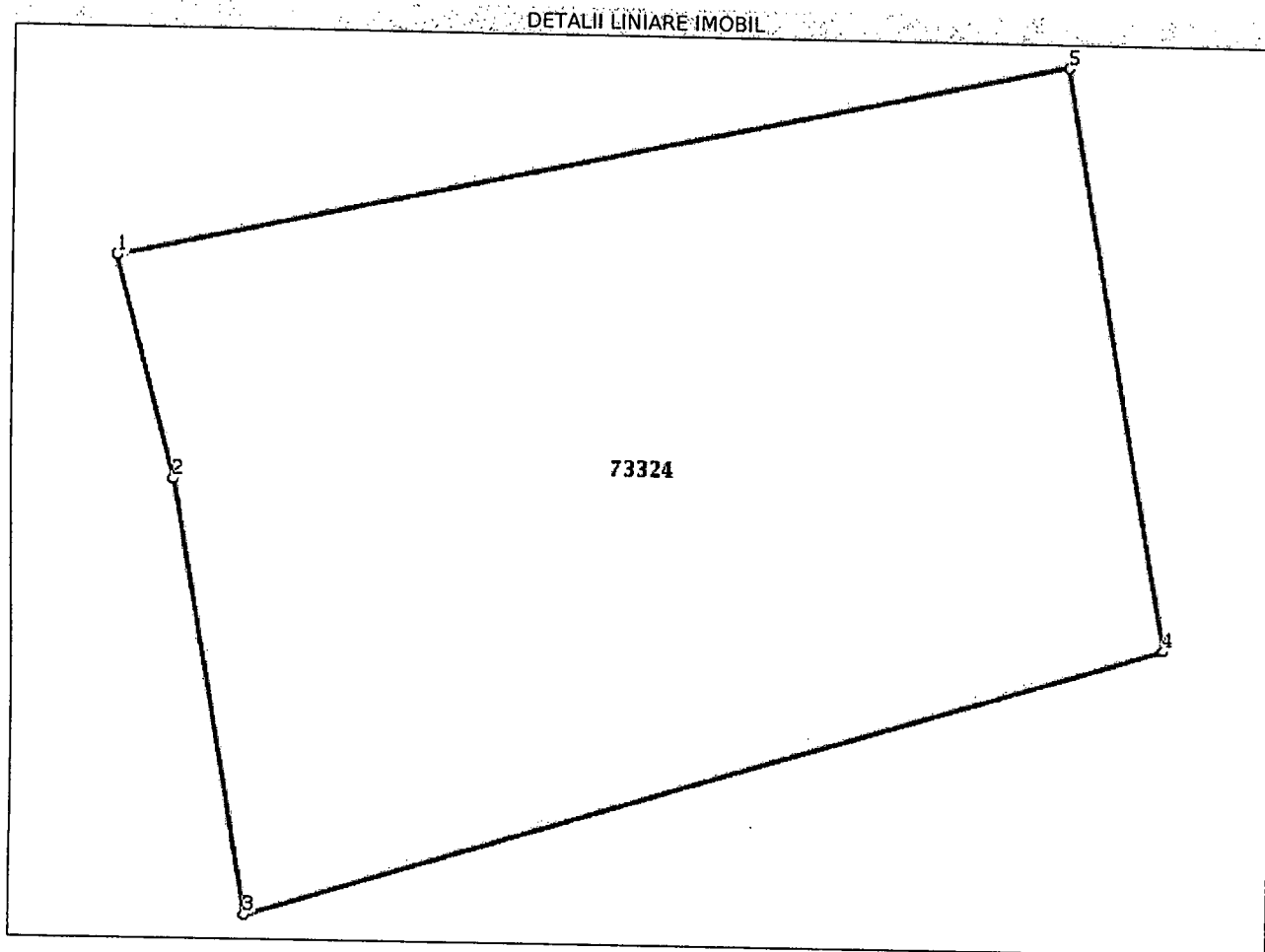
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73324	27	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	27	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.532
2	3	2.944
3	4	6.395
4	5	3.943
5	1	6.477

** 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.

15

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

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

Data și ora generării,

30/06/2021, 09:13

15

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51710-C1-U12 Zalău

Nr. cerere	26958
Ziua	22
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105402374



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9621 ind

Adresa: Loc. Zalău, Cartier Bradet, Bl. D-111, Ap. 1, Jud. Salaj

Părți comune: uscatoria, casa scarilor, intrarea nr. 1, depozitare gunoi, fatadele clădirii, terasa, instalațiile sanitare, termice, electrice, racordurile de bransament până la 5m sau primul camin, subsolul tehnic

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3255/1/I	-	65,73			compus din sală de primire, depozit-atelier, hol, grup sanitar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
24187 / 20/07/2017			
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1903, din 20/07/2017 emis de NP Majer Gabriela;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
1) POP LAVINIA-VERONICA			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Zalau, Cartier Bradet, Bl. D-111, Ap. 1, Jud. Salaj**Părți comune:** uscatoria, casa scarilor, intrarea nr. 1, depozitare gunoi, fatadele cladirii, terasa, instalatiile sanitare, termice, electrice, racordurile de bransament pana la 5m sau primul camin, subsolul tehnic

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3255/1/I	-	65,73	-	-	compus din sală de primire, depozit-atelier, hol, grup sanitar

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

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

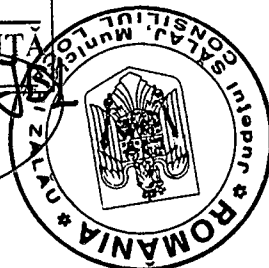
Data și ora generării,

22/06/2021, 14:33

17

33

Anexa 2 la HCL Nr. 223
din 29.07.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALAJ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA JAZAKS

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1
din blocul D111 , județul Salaj

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Solicitantul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

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

OCTOMBRIE 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.....	18
3.4. Istoricul Proprietății Subiect	19
<u>Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</u>	19
4.1. Analiza Productivitatii Proprietatii	19
4.2. Delimitarea Pietei Specifice (aria pietei si aria competitiva)	20
4.3. Analiza Cererii.....	20
4.4. Analiza Ofertei Competitive.....	21

<u>Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE</u>	22
5.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber	22
<u>Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	24
6.1. Evaluarea Terenului Liber	24
6.2. Abordarea prin Piata – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	29
<u>Partea a VII - a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</u> ..	31
7.1. Analiza Rezultatelor	31
7.2. Concluzia asupra Valorii	32
<u>ANEXE</u>	33

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. 5031/1 Zalau , nr. top. 3255/2/b
Suprafata Teren:	Teren in suprafata de 27 mp
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1 din blocul D111 , judetul Salaj
Client:	Municipiul Zalau
Utilizator Desemnat:	Municipiul Zalau
Titularii Dreptului de Proprietate:	STATUL ROMAN , prin expropriere act. nr. 353/1981 , nr. 162/1983 , incheierea nr. 1178/10.09.1986 , nr. top. nou 3255/2/b , in suprafata de 27 mp. , cu propunere de trecere in domeniul privat al MUNICIPIUL ZALAU.
Evaluator:	Ing. DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039 Specializarea: Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.
Data Evaluarii: Data Inspectie: Data Raportului:	16 Octombrie 2020 15 Octombrie 2020 19 Octombrie 2020
Scopul Evaluarii:	Stabilirea valorii de piata
Tipul Valorii:	Valoarea de Piata.
Dreptul de Proprietate Evaluat:	A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipoteze Speciale:	Nu sunt.
Abordarea Utilizata:	Abordarea prin Piata – Metoda Comparatiei Directe
Cea mai buna utilizare:	Rezidentiala: extindere spatiu bloc
Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Piata:	$V_{piata} = 760 \text{ Euro}$, echivalent 3.700 Lei

Zalau,
19 Octombrie 2020

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan in suprafata de 27 mp. , situat în municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1 din blocul D111 , judetul Salaj , identificat in Extrasul de Carte Funciara nr. 5031/1 Zalau , nr. top. nou 3255/2/b.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe , în calitate de Membru ANEVAR , certific dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmatiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare , subsemnatul Dehelean Gheorghe , este Membru ANEVAR , cu legitimația nr. 12039.

Zalau,
19 Octombrie 2020

Intocmit,
Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR

Legitimație 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 intocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2020.

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 intocmit 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.

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 27 mp. , situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1 din blocul D111 , 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 , proprietatea STATULUI ROMAN , prin expropriere act. nr. 353/1981 , nr. 162/1983 , incheierea nr. 1178/10.09.1986 , nr. top. nou 3255/2/b , in suprafata de 27 mp. , cu propunere de trecere in domeniul privat al MUNICIPIUL ZALAU.

Terenul intravilan in suprafata de 27 mp este situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1 din blocul D111 , judetul Salaj , inscris in Cartea Funciara nr. 5031/1 , nr. top. nou 3255/2/b.

Nu exista diferente constatate intre situatia scriptica si cea factica.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 5031/1 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 „pentru constructii”.

Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobililiara 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 2020 „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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție 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 si marketabil.



Valoarea este exprimata in moneda EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre clientul si utilizatorul desemnat.

2.6. Data Evaluarii, Data Inspectiei, Data Raportului.

Estimarea valorii de piata s-a facut pentru data de **16.10.2020** , dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimata.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru Anevar. Inspectia s-a realizat la data de 15.10.2020 , prin fotografierea terenului si a vecinatatilor in prezenta reprezentantului proprietarului.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale inspectiei terenului si fotografii ale vecinatatilor.

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 19.10.2020.

2.7. Documentarea Necesara pentru Efectuarea Lucrarii

In vederea efectuării raportului de evaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatarile cu privire la starea actuala a terenului , la zona de amplasare , la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile 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 proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru ANEVAR , prin fotografierea terenului , a vecinatatilor si a zonei de amplasare la data de 15.10.2020.

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

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele de proprietate prezentate de catre proprietar (Extras de Carte Funciara , Hotararea nr. 272 din 27.08.2020 , Memoriu tehnic , Plan de amplasament si delimitare a suprafetei de 27 mp. , Plan de incadrare in zona). Informatiile furnizate sunt considerate a fi adevarate si corecte. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

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. 5031/1 Zalau , nr. top. 3255/2 , eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 24103 din 31.07.2020;
- Hotararea nr. 272 din 27.08.2020 a Consiliului local;
- Memoriu tehnic;
- Plan de amplasare și delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare în zona.

Suprafața pentru terenul intravilan este de 27 mp. , suprafața identificată în toate documentele de proprietate anterior menționate.

După efectuarea inspecției proprietății 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 proprietății 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 proprietății 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 bazează Evaluarea

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

- Documentele de proprietate (Extras de Carte Funciara , Hotararea nr. 272 din 27.08.2020 , Memoriu tehnic , Plan de amplasament și delimitare a suprafeței de 27 mp. , Plan de încadrare în zona) , 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 proprietății 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 2020.

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 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 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 obtinut informatii, 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 privinta veridicitatii si acuratetei informatiilor preluate din surse publice considerate credibile.



- Evaluatorul a presupus ca proprietatea imobiliara de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor privind documentatiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificata o non - conformitate, care a fost descrisa și luata în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafata terenului din planul topografic, planul de incadrare in zona si actele de proprietate puse la dispozitie de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrala se bazează pe documentele puse la dispozitie și pe datele existente în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului în momentul inspectiei dar, se consideră să corespundă cu faptul, cu planurile si documentele de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar;
- Dacă nu se arată altfel în raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune ca 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 si conditiile de fundare, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea terenului.
- Nu am avut la dispozitie 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 conditii, dacă ele nu au fost observate, la data inspectiei 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 informatii depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garantii explicite sau implicite în privinta stării în care se află proprietatea imobiliara și nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii și a eventualelor lor consecinte 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 str. Gh. Doja); Nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta a acestora.



- 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 2020 (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”.

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

2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020 și/sau atunci când proprietatea imobiliară a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările de etică și de conduită ale profesiei de evaluator autorizat și respectiv cu respectarea legislației în 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 utilizatorul 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 isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Valoarea de Piata estimata este valabila la data evaluarii si atâta 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). Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare 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 Piata estimata in prezentul raport se aplica întregii proprietăți imobiliare si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

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

2.11. Declararea Conformitatii 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 2020 , 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 in vederea vanzarii.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementarile si Cadru Legal, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadrul General)
- SEV 101 - Termenii de Referinta ai Evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii (IVS 104)
- SEV 230 – Drepturi asupra Proprietatii Imobiliare (IVS 400).
- GEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile.(GEV 630)



2.12. Descrierea Raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul informării clientului și utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare subiect.

Raportul de evaluare este structurat pe șapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole și anexe (conform Cuprins). În cadrul Capitolului Anexe, se regăsesc în copie documentele de proprietate și planurile terenului, puse la dispoziție de proprietar, fotografiile ale proprietății imobiliare și ale vecinătăților, informații din piață utilizate (oferte de vânzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordărilor de evaluare).

În vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspectia integrală a proprietății imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate și planurile cadastrale ale proprietății imobiliare, puse la dispoziție de proprietar.

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

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020: *“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”*.

În cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piață**, ținând cont de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluării, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **760 EURO**

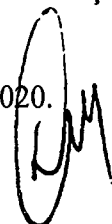
Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 103 “Raportare” și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

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

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 4,8737 lei/euro, valabil la data evaluării 16.10.2020.



2.14. Verificarea Raportului de Evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea Situatiei Juridice:

Evaluatorul a analizat informatiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara in cele ce urmeaza:

Descrierea imobilului din Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 5031/1 Zalau , respectiv Teren intravilan avand categoria de „pentru constructii” , corespunde cu situatia reala constatata cu ocazia inspectiei in teren, precum si cu celelalte documente anexate.

Proprietarul tabular al imobilului analizat-teren intravilan- este **STATUL ROMAN** , prin expropriere act. nr. 353/1981 , nr. 162/1983 , incheierea nr. 1178/10.09.1986 , nr. top. nou 3255/2/b , in suprafata de 27 mp. , **cu propunere de trecere in domeniul privat al MUNICIPIUL ZALAU** , teren inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 5031/1 Zalau , nr. top nou 3255/2 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj sub nr. 24103 din 31.07.2020 si este situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacent ap. nr. 1 din bloc D111 , 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 inspectiei și la data evaluării proprietatea imobiliara subiect este un Teren intravilan , avand utilizarea actuala „pentru 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 zona „Meses” , str. Vanatorilor si str. Randunicii , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.

Date despre Oras

Zalau este municipiul de reședință 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 , înainte de anii 1990 era un oras cu o zona industriala foarte puternica.

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. 500 m , în zona proprietatii subiect exista blocuri de locuinte si case de locuit individuale.
- Terenuri libere sau amplasamente în curs de dezvoltare.

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 mai redus , poluarea fonică si gazoasa este redusa.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Zalau , în zonă apar activități noi , zona este într-o continuă activitate de construcție.

Zona in cauza este predominant formata din blocuri de locuinte dar si case vechi si noi , precum si din spatii comerciale si spatii prestari servicii.

Nu există pe o rază de cca. 1,00 km fabrici sau alte condiții nefavorabile.



Amplasamentul proprietatii este favorabil din punct de vedere al distanțelor față de institutiile publice si are 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 , str. Gh. Doja , nr. 89 , adiacenta la ap. nr. 1 din blocul D111 , zona A de impozitare , judetul Salaj.

Accesul la proprietatea subiect se realizeaza din alee asfaltata si indirect din str. Avram Iancu; 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 blocuri de locuinte cu regim de inaltime de maxim D+P+4E.

Suprafața terenului în cauza este de 27 mp , avand categoria de folosinta actuala „pentru constructii ”, cu deschidere la alee asfatata.

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară.

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 nu este împrejmuită si 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 str. Gh. Doja.

Conform certificatului de urbanism pus la dispoziția evaluatorului , terenul are destinația de „pentru constructii”.

In zona de amplasare a proprietarii subiect , str. Gh. Doja are asigurat iluminat public stradal si este in curs de modernizare.

Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive , schite , fotografii ale proprietatii imobiliare , pentru a da o imagine cât mai completa asupra dimensiunilor și starii acesteia.



3.4. Istoricul Proprietati Imobiliare Subiect

Conform documentelor puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului, terenul intravilan în suprafața totală de 27 mp a fost dobândit prin expropriere.

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 27 mp, situată în municipiului Zalău, str. Gh. Doja, nr. 89, adiacent ap. nr. 1 din blocul D111, județul Salaj, identificată cu nr. tp nou 3255/2/b.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediană a municipiului Zalău, într-o zonă în care predomină blocurile de locuințe dar și case de locuit vechi și noi, zonă bine cotate în cadrul orașului.

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

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren liber cu suprafața de 27 mp, am analizat piața specifică a terenurilor intravilane libere de construcții, de dimensiune mică și medie, terenuri pentru dezvoltare construcții.

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 „Meses, str. Vanatorilor și str. Randunicii”, 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 sud.

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 zona 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 ca 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 pret (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 2020 - 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 bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piața care fundamentează și valoarea de piață. Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață, care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea proprietății dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.



În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 , 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 în suprafața de 27 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 posibilă** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- **financiar fezabilă** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- **maxim productivă** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

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

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan liber este pentru extindere constructivă ;
- 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 extindere și , într-un număr mult mai mic, investitorii care doresc să edifice o extindere constructivă existent după care să o vândă pentru a marca un profit.
- Dezvoltarea ideală este o extindere construcție existent de tip parter.
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren constructibil, topografia este plană, forma este regulată, terenul necesită racorduri la rețelele publice de apă , canalizare, electricitate și gaz metan , acestea fiind la limita amplasamentului.

În concluzie, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren intravilan liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai buna utilizare pentru proprietatea imobilizată analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim productivă este utilizarea **comercială (extindere construcție existentă).**

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.



23

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

6.1. Evaluarea Terenului Liber

Estimarea valorii terenului constituie o analiza distincta, realizata inainte de aplicarea celor trei abordari ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

- **Metoda Comparatiei Directe**
- **Metode Alternative:**
 - Extractia de pe piata
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizarii venitului
 - *Capitalizarea directa: Metoda reziduala*
 - *Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare*
 - *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii*

Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect al evaluarii s-a aplicat *Comparatia Directa*, fiind *cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile*.

Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara preturile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor preturi in functie de diferentele existente intre caracteristicile parcelor, redade prin asa numitele „elemente de comparatie”, diferente care au impact asupra valorii proprietatii 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 Piata (Comparatia Directa)

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

Abordarea prin Piata, cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 – 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 tendintelor;
- ☐ 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 comercial, pentru extindere construcție existentă

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 prețurilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv preț/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 2020.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului 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. Suprafața (mp)
9. Destinația (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (străzi, 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 vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mare de terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona „Meses”, str. Vanatorilor și str. Randunica, 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, poziție frumoasă, ambiant plăcut între case noi, situat în municipiul Zalău, zona „Meses”; front la strada asfaltată de 25,00 ml; topografia acestuia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, apă-canalizare; 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 30,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabilă B:** Teren intravilan cu suprafața de 662 mp., situat în municipiul Zalău, str. Vanatorilor, zona liniștită, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă asfaltată; topografia acestuia este în ușoară pantă; utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, apă și canalizare; forma lotului de teren este una regulată cu front la strada nespécificat; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 37,75 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabilă C:** Teren intravilan cu suprafața de 650 mp, situat în municipiul Zalău, str. Randunica, zonă rezidențială, amplasat la cca 600 m de clădirea Primăriei; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (pietruită); topografia acestuia este în pantă; utilitățile disponibile sunt situate la limita proprietății și constau în energie electrică, apă și gaz metan; 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 31,50 Euro/mp.

Informațiile obținute au fost introduse în grila datelor de piață, mai jos prezentată:

Grila Datelor de Piață - Prezentarea Proprietăților

Evaluarea Terenului Liber - Analiza pe Perechi de Date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafață (mp)	27	1600	662	650
Preț ofertă / vânzare (€/mp)		30	37,75	31,5

Elemente Specifice Tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		Oferta	oferta	oferta
Marjă de negociere din piața specifică (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		3	4	3
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		27	34	28
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		27	34	28
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		27	34	28
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		27	34	28
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		27	34	28
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		27	34	28
Elemente Specifice Proprietății				
Localizare	Str. Gh. Doja	Zona "Meses"	Str. Vanatorilor	Str. Randunicii
Comparativ cu subiectul		Similar	Inferior	Similar
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	1,70	0,00
Preț ajustat (€/mp)		27	36	28
Caracteristici Fizice				
Suprafață (mp)	27	1600	662	650
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1	-2	-1
Preț ajustat (€/mp)		25	34	27
Destinația (utilizarea terenului)/CMBU	intravilan/nerezident ial/ construibil	intravilan/rezident ial/ construibil	intravilan/rezident ial/ construibil	intravilan/rezident ial/ construibil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		25	34	27
Amenajări exterioare	alee asfaltată	stradă asfaltată	strada asfaltată	stradă pietruită
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	3
Preț ajustat (€/mp)		25	34	29
Topografie/Relief	plana	usor inclinată	usor inclinată	panta
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		1,3	1,7	2,8

Preț ajustat (€/mp)		27	36	32
Utilități disponibile	energie electrica, apa ,canalizare si gaz la limita de proprietate	energie electrica , apa si canalizare la limita de proprietate	energie electrica , apa si canalizare la limita de proprietate	energie electrica , apa , canalizare , gaz , la limita de proprietate
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		1,3	1,7	0,0
Preț ajustat (€/mp)		28	37	32
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
Preț ajustat (€/mp)		28	37	32
Total ajustare caracteristici fizice %		15,0%	15,0%	25,0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		4	5	7
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		28	37	32
Preț ajustat (€/mp)		28	37	32
Ajustare totală brută absolută		4	7	7
Ajustare totală procentuală absolută		15%	20%	25%
Numărul de ajustări		3	4	3
Valoarea de Piață: 28 €/mp		756 €		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară **COMPARABILĂ** A , care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

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 telefonic cu agentii 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 ajustări pentru elementele specifice tranzacționării *“drept de proprietate transmis”*, *“restricții legale (reglementare urbanistică)”*, *“condiții de finanțare”*, *“condiții de vânzare”*, *“condiții de piață”*, pentru niciuna din cele cinci proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

➤ **Ajustarea pentru *“Localizare”*.**

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zona ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării într-o zonă.

Pentru proprietățile comparabile A și C nu au fost necesare ajustări preturilor proprietăților comparabile, deoarece acestea se află în zone considerate similare cu proprietatea subiect.

Pentru proprietatea comparabilă B, situată în zona str. Vanatorilor, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% (proprietate comparabilă localizată în zona considerată inferioară proprietății subiect).

- Pentru *“Suprafață”* s-au aplicat ajustări preturilor proprietăților comparabile (-5%), deoarece proprietatea în cauză are o suprafață de doar 27 mp. iar suprafețele comparabilor sunt parcele normale pentru construcții rezidențiale.

- Pentru *“Destinație”* nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietăților comparabile, deoarece toate sunt situate în intravilanul municipiului Zalău, în aceeași zonă cu proprietatea subiect.

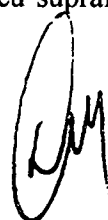
➤ **Ajustarea pentru *“Amenajări exterioare ale drumurilor de acces”***

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Pentru proprietățile comparabile A și B al căror drum de acces este la fel ca proprietatea subiect nu s-au aplicat ajustări; pentru proprietatea comparabilă C – drum pietruit s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10%.

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

Proprietățile comparabile A și B au fost ajustate pozitiv cu 5%, iar proprietatea comparabilă C a fost ajustată cu 10%, deoarece aceste proprietăți comparabile au o înclinare ușoară a terenurilor, respectiv în pantă, față de cea a proprietății subiect, teren cu suprafață plană.



- Pentru **“Utilitati Disponibile”**, au fost aplicate ajustări pozitive (5%) pretului proprietatilor comparabile A si B , deoarece nu au retea de gaz metan.
- 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 quantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si quantumul 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 A”** are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (15,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (3) , rezultand o valoare de piata de **28 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca **Valoarea de Piata** a terenului liber in suprafata de 27 mp analizat este: $27 \text{ mp} \times 28 \text{ euro/mp} = 756 \text{ euro}$, **rotunjit 760 euro** , la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile A.

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 2020.

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 ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere 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 Piață obținută prin aplicarea Abordării prin Piață este:

$V_{\text{piață}} = 760 \text{ EURO , echivalent 3.700 LEI}$

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.

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 = 27 mp" estimata prin Abordarea prin Piata este:
760EURO , echivalent 3.700 LEI

Cursul valutar utilizat este de 4,8737 lei/euro, valabil la data evaluarii 16.10.2020.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare, fiind o valoare obtinuta prin metoda comparatiei directe, motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Zalau;
- 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:

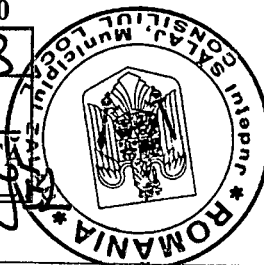
- **Acte de Proprietate:**
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 5031/1 Zalau , eliberat de O.C.P.I. Salaj-Zalau sub nr. 24103 din 31.07.2020;
 - Hotararea nr. 272 din 27.08.2020 a Consiliului Local;
 - Memoriu tehnic;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona.
- **Surse de informatii:**
 - Fotografii proprietate (teren liber)
 - Comparabile utilizate (Oferte de vanzare)

Intocmit,
DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie nr. 12039



Data Raportului:
19 Octombrie 2020

Anexa 2 la HCL Nr. 223
din 29.07.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
HEODOR BOLD J



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA TOZDAS