



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. 53

din 23 februarie 2023

privind aprobarea vânzării terenului identificat în cartea funciară nr. 63896 Zalău, nr.cadastral 63896, în suprafață de 75 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 91B în favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 13606 din 17.02.2023 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Administrație Publică și al Direcției Economice nr. 13607 din 17.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;
- Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 71258 din 08.10.2021 a S.C. IRENE S.R.L.; Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 8347 din 31.01.2023 a S.C. IRENE S.R.L.; Actul de comasare autentificat cu Încheierea nr. 494 din 02.06.2014;
- Contractul de prestări servicii nr. 93547 din 23.11.2022 încheiat cu d-l Dehelean Gheorghe, evaluator autorizat ANEVAR;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 63896 Zalău, cu nr. cad. 63896;
- Prevederile art. 363 și art. 364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin.(6), lit. b), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe membru ANEVAR, legitimat cu legitimația nr. 12039, pentru evaluarea imobilului teren identificat în Cartea Funciară nr. 63896 Zalău, cu nr. cadastral 63896, în suprafață de 75 mp, situat în municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 91B, județul Sălaj, conform **Anexei nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea vânzării terenului proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în Cartea Funciară nr. 63896 Zalău, cu nr. cadastral 63896, în suprafață de 75 mp, construcția identificată sub A1.1, cu nr. cadastral 63896-C1 fiind în proprietatea S.C. IRENE S.R.L., situat în municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 91B, județul Sălaj, în favoarea proprietarului construcției, S.C. IRENE S.R.L., cu sediul în municipiul Baia Mare, b-dul. București nr.34, ap.31, județul Maramureș, CIF RO 18486095, nr. înregistrare la registrul comerțului J24/456/2006, la prețul de **49.285,37 lei la care se adaugă T.V.A.** Cheltuielile ocazionate cu evaluarea terenului, în cuantum de 840,00 lei, care cad în sarcina cumpărătorului, vor fi achitate la aceeași dată cu achitarea valorii imobilului.

Art.3. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică se va face numai după achitarea întregii valori a imobilului, dar nu mai târziu de 90 zile de la data aprobării vânzării terenului. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către cumpărător.

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare încetează de drept contractul de concesiune nr. 35406 din 31.07.2012 și contractul de concesiune nr. 43561 din 04.09.2013 încheiate între Municipiul Zalău și S.C. IRENE S.R.L., urmând a se radia din cartea funciară înscrierea dreptului de concesiune.

Art.5. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare a terenului identificat în Cartea Funciară nr. 63896 Zalău, cu nr. cadastral 63896, în suprafață de 75 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 91B, județul Sălaj, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren, S.C. IRENE S.R.L.

Art.6. Responsabilitatea urmăririi derulării contractului revine Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Zalău.

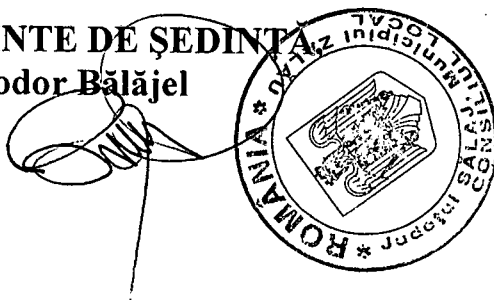
Art.7. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu;
- S.C. IRENE S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



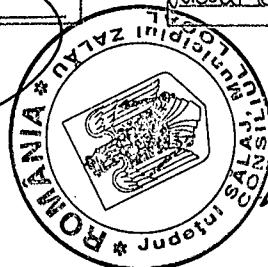
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Bianca Eazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Eazacaș.

Anexa 1 la HCL Nr. 53
din 23.02.2023
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Bălăşel

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Făracos



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. Gh. Doja , nr. 91 , județul Salaj

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si
evaluator ANEVAR , cu legitimatia 12039

NOIEMBRIE 2022



Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza Raportului	4
1.2. Certificarea	5
Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	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
Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR.....	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
Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	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> ..	32
7.1. Analiza Rezultatelor	32
7.2. Concluzia asupra Valorii	33
<u>ANEXE</u>	34



Partea I – INTRODUCERE

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

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren intravilan , in suprafata de 75 mp. , inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 63896 Zalau , nr. cadastral 63896
Suprafata Teren:	Teren in suprafata de 75 mp
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 , judetul Salaj
Client:	Municipiul Zalau
Utilizator Desemnat:	Municipiul Zalau
Titularii Dreptului de Proprietate:	Intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 23/75 , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 52/75 , cu incheierea nr. 18461/02.06.2014 , in favoarea MUNICIPIUL ZALAU.
Evaluator:	Ing. DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039 Specializarea: Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.
Data Evaluarii: Data Inspectie: Data Raportului:	24 Noiembrie 2022 23 Noiembrie 2022 28 Noiembrie 2022
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:	$V_{piata} = 3.450 \text{ Euro}$, echivalent 17.000 lei

Zalau,
24 Noiembrie 2022

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie Nr. 12039



[Handwritten signature]

1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan , în suprafata de 75 mp. , situat în municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 , judetul Salaj , identificat în Extrasul de Carte Funciara nr. 63896 Zalau , nr. cadastral 63896.

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 2022 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 legitimitatea nr. 12039.

Zalau,
24 Noiembrie 2022

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



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si Competenta Evaluatorului

Prezenta lucrare de evaluare a fost întocmită de catre **P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE** , prin **ing. DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) , legitimație nr. 12039 , valabilă 2022 , domiciliat in municipiul Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj , telefon 075999318 , e-mail: ghita.dehelean@yahoo.com.

In calitate de membru ANEVAR , declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2022.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori 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 în 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. .

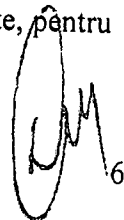
Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: **Municipiul Zalau , prin primar.**

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

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

2.3. Scopul Evaluarii

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



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 75 mp. , situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 , 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 , intbulare drept de PROPRIETATE , dobadit prin Lege , cota actuala 23/75 , Act administrativ , Hotararea nr. 224 din 28.08.2013 emis de Consiliul Local al municipiului Zalau; intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala de 52/75 , Act administrativ , Hotararea nr. 61 , din 10.03.2014 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , cu incheierea nr. 18461/02.06.2014 , in favoarea MUNICIPIUL ZALAU , in suprafata de 75 mp.

Terenul intravilan in suprafata de 75 mp. , este situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 , judetul Salaj , in scris in Cartea Funciara nr. 63896 Zalau , nr. cadastral 63896.

Nu exista diferente constatate intre situatia scriptica si cea factica.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 63896 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”.

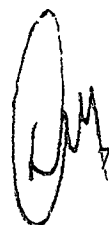
Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobililiara sus mentionata si situatia reala din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, si cu cea prezentata in raportul de evaluare.

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 Piață*” definita in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 „SEV 104 – Tipuri ale valorii”, astfel:

„Valoarea de Piață 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 nepartinitoare, 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 **24.11.2022** , 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 23.11.2022 , 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 24.11.2022.

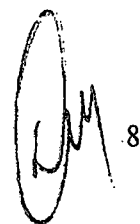
2.7. Documentarea Necesara pentru Efectuarea Lucrarii

In vederea efectuării raportului de evaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatările 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 23.11.2022.

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, in 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 , Plan de proiectie Stereo 70). 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.

8

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. 63896 Zalau , nr. Cadastral 63896 , eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 44618 din 08.10.2021;
- Plan de proiectie Stereo 70.

Suprafata pentru terenul intravilan este de 75 mp. , suprafata identificata în toate documentele de proprietate anterior mentionate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect și studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar, nu au fost constatate neconformitati între situatia reala din teren și cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare subiect al evaluarii.

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

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

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

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

- Documentele de proprietate (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70) , puse la dispozitie de catre proprietar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspectiei (scriptic și faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor și a zonei de amplasare.
- Informații privind piata imobiliara specifica.
- Informații din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

 9

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea și acuratelyea informațiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalău preluate de pe site-ul Primăriei municipiului Zalău <https://www.primariazalai.ro/portal>;
- Informații 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.
- Informații furnizate de către investitori, proiectanți, topografi, evaluatori, agenți imobiliari, care își desfășoară activitatea pe piața locală, proprietari – vânzatori de proprietăți similare.

2.9. Ipoteze și Ipoteze Speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează.

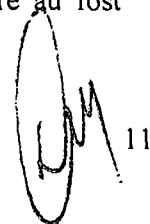
Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acuratelyei informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.



- Am preluat suprafata terenului din planul topografic, planul de incadrare in zona si actele de proprietate puse la dispozitie de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrala se bazeaza pe documentele puse la dispozitie si pe datele existente in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau;
- Nu au fost facute masuratori suplimentare ale terenului in momentul inspectiei dar, se considera sa corespunda cu faptul, cu planurile si documentele de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar;
- Daca nu se arata altfel in raport si daca nu se poate face dovada contrara, se poate presupune ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, stabilitatea terenului si conditiile de fundare, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, 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 sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase in zona, iar costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea de piata a proprietatii subiect. Se presupune ca nu exista astfel de conditii, daca ele nu au fost observate, la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii terenului, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea imobiliara si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si 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 calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in 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, finanțare normală, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

2.9.2. Ipoteze Speciale

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul (i) *Ipoteze și 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 evidențiat ipoteze speciale.

2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare:

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 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 dă dreptul de a-l face public.

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

Valoarea de Piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau



descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). 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 2022 , 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 2022:

- 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 informarii clientului si utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata in vederea vanzarii proprietatii imobiliare subiect.



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

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

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

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

In cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piata**, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **3.450 EURO**.

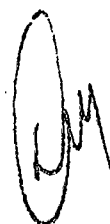
Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu SEV 103 “Raportare” si cuprinde descrierea datelor, analizelor si informatiilor relevante, a ipotezelor si concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piata.

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

2.13. Moneda Valorii Definite. Modalitati de Plata

Valoarea este exprimata in moneda LEI si EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,9385 lei/euro , valabil la data evaluarii de 24.11.2022.



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. 63896 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 - intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 23/75 , Act administrativ , Hotararea nr. 224 din 28.08.2013 emis de Consiliul Local al municipiului Zalau; intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala de 52/75 , Act administrativ , Hotararea nr. 61 , din 10.03.2014 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , cu incheierea nr. 18461/02.06.2014 , in favoarea MUNICIPIUL ZALAU , in suprafata de 75 mp. , teren inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 63896 Zalau , nr. cadastral 63896 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj sub nr. 44618 din 08.10.2021 si este situat in municipiul Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 judetul Salaj.

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

Intabulare drept de CONCESIUNE , pe durata de 49 de ani (pana la data de 01.09.2061) , dobandit prin CONVENTIE , cota actuala 1/1 , cu incheierea nr. 18461/02.06.201 , in favoarea S.C. IRENE SRL.

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



Consider că Extrasul de Carte Funciara eliberat la data de 08.10.2021 , pus la dispoziția evaluatorului reprezintă aceeași actualitate și la data evaluării, în caz contrar, evaluarea nu este valabilă.

La data inspecției și la data evaluării proprietatea imobiliară subiect este un Teren intravilan , având utilizarea actuală „pentru construcții”.

În consecință, situația reală din teren corespunde cu cea prezentată în raportul de evaluare, în conformitate cu Extrasul CF și celelalte acte de proprietate prezentate de reprezentantul proprietarului.

3.2. Date despre Aria de Piață, 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 proprietățile comparabile este municipiul Zalău , zonele centrale și mediane a orașului , respectiv zona „Stadion” , zona „Hotel Royal” și zona „Vanatorilor” , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

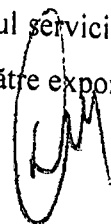
Date despre Oras

Zalău 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 orașul Zalău (reședința) și localitatea Stana.

Municipiul Zalău este situat în centrul județului Salaj , este așezat la poalele munților Meses , într-o depresiune înconjurată de dealuri , în bazinul hidrografic al râului Zalău , la zone de contact dintre depresiunea cu același nume și Culmea Mesesului.

Accesul spre municipiul Zalău se poate face pe cale ferată sau pe sosea. Pe calea ferată Zalăul se află la 159 km. de Cluj-Napoca , la 81 km. de Baia-Mare și 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 și la 120 km de Oradea.

Economia municipiului Zalău 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 bistrîțene și asigură circa jumătate din locurile de muncă din oraș. Cele mai importante ramuri ale industriei locale, din perspectiva cifrei de afaceri sunt: industria metalurgică și construcții de mașini – Silcotub Tenaris, Rominserv Valves IAI FO, industria de prelucrare a lemnului – Belinea, industrial de prelucrare a cauciucului – Michelin, industria alimentară – Universal, industria textilă – Universal CO, industria materialelor de construcții – 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 Zalău a fost un oraș destul de dezvoltat din punct de vedere economic, înainte de anul 1990 era un oraș cu o zonă industrială foarte puternică.

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

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

În municipiul Zalău există sucursale ale celor mai importante bănci comerciale din România care dispun și de bancomate amplasate în diverse puncte din oraș. La acestea se adaugă 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 imobiliară analizată beneficiază de următoarele vecinatati:

- Pe o rază de cca. 1.000 m, în zona proprietatii subiect există blocuri de locuințe și 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 și gazoasă este redusă.

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

Zona în cauza este predominant formată din blocuri de locuințe dar și case vechi și noi , precum și din spații comerciale și spații prestări servicii.

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

Amplasamentul proprietății este favorabil din punct de vedere al distanțelor față de instituțiile publice și are mijloace de transport în comun (există linie de transport în comun , stație locală în imediată apropiere).

Date despre Localizare

Proprietatea imobiliară de tip teren liber , se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Gh. Doja , nr. 91 , zona A de impozitare , județul Salaj.

Accesul la proprietatea subiect se realizează direct din str. Gh. Doja; proprietatea subiect dispune de utilități din rețelele stradale astfel: energie electrică , apă-canalizare , gaz metan , la limita proprietății.

3.3. Descrierea Terenului:

Conform PUG al municipiului Zalau , imobilul este situat în zona de blocuri de locuințe cu regim de înălțime de maxim D+P+4E.

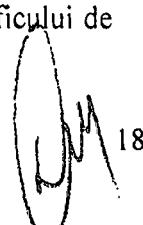
Suprafața terenului în cauza este de 75 mp , având categoria de folosință actuală „pentru construcții ”, cu deschidere la strada asfaltată.

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară.

Topografia terenului este plană , forma este regulată. Terenul se presupune ca prezintă condiții normale de sol conform construcțiilor învecinate, nefiind puse la dispoziție studii GEO referitoare la sol, nu s-au făcut investigații referitoare la stabilitatea terenului și a condițiilor de fundare.

Proprietatea subiect nu este împrejmuită și are utilitățile principale: energie electrică , apă și canalizare și 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 construcții”.

În zona de amplasare a proprietarii subiect , str. Gh. Doja are asigurat iluminat public stradal și este modernizat.

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

3.4. Istoricul Proprietati Imobiliare Subiect

Conform documentelor puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului , terenul intravilan în suprafața totală de 75 mp a fost dobândit prin expropriere.

În cazul prezentei proprietati 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 75 mp, situată în municipiului Zalău, str. Gh. Doja, nr. 91, județul Salaj, identificată cu nr. cadastral 83896.

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, zona bine coterată în cadrul orașului.

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

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren liber cu suprafața de 75 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 „Stadion”, zona „Hotel Royal” și zona „Vanatorilor”, 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 piață 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 câpătat 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.

Ponderele 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 prețurilor 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 Zalau , în prezent, oferta de terenuri pretabile pentru construcții rezidențiale este bine reprezentată în zonele periferice ale orașului.

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

În zonele periferice sus menționate terenurile pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale sunt mult mai accesibile la preț (cuprinse între 30 eur/mp și 40 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 2022 - Glosar, ca fiind: *"Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată*

adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 , 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 75 mp, se va lua în calcul una din cele două variante posibile, respectiv:

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

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

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

Concluziile analizei celei mai bune utilizări 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 construibil, 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 imobiliara analizata, care satisface

simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim productivă este utilizarea **comercială**.

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

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

6.1. Evaluarea Terenului Liber

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

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

Clasificarea metodelor de evaluare a terenului liber:

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

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

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



Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

6.2. Abordarea prin Piața (Comparatia Directa)

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

Abordarea prin Piața, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile, para.39) este “*procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate*”.

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

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

- **Tehnicile cantitative:**

- ☐ analiza pe perechi de date;
- ☐ analiza datelor secundare;
- ☐ analiza statistică;
- ☐ analiza costurilor;

- **Tehnicile calitative:**

- ☐ analiza comparațiilor relative;
- ☐ analiza tendințelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.

Etapale 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.

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

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

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

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 comparatie specifice proprietatii:

7. localizarea

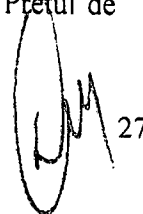
Caracteristicile fizice:

8. Suprafata (mp)
9. Destinatia (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (strazi, trotuare)
11. Topografie/Relief
12. Utilități disponibile
13. Forma in plan & Deschidere.

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

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zona „Stadion”, zona „Hotel Royal” și zona „Vanatorilor”, 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 Comparabila A:** Teren intravilan, în suprafața de 735 mp., poziție frumoasă, ambiant plăcut între case noi, situat în municipiul Zalău, zona „Stadion”, str. M. Eminescu; frontul la strada asfaltată nu este specificat; topografia acestuia este în pantă, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, apă-canalizare 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. Pretul de vânzare cerut este de 32,60 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabila B:** Teren intravilan, în suprafața de 800 mp., situat în municipiul Zalău, zona „Hotel Royal”-Bradet, zona liniștită, regimul acestuia fiind de teren intravilan și front la strada de 25,00 m; 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 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. Pretul de vânzare cerut este de 53,00 Euro/mp.

 27

- **Proprietatea Comparabila C:** Teren intravilan , in suprafata de 1.000 mp, situat în municipiul Zalău , zona "Vanatorilor"-str. Freziilor , langa padure; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza dintr-o strada amenajata (pietruita); topografia acestuia este in putin panta; utilitatile disponibile sunt situate la limita proprietatii si constau in energie electrica si apa; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 39,00 Euro/mp.

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

Grila Datelor de Piata - Prezentarea Proprietatilor

Evaluarea Terenului Liber - Analiza pe Perechi de Date				
Elemente de comparative	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	75	735	800	1.000
Pret oferta / vanzare (€/mp)		32,6	53	39
Elemente Specifice Tranzactionarii				
Tipul Comparabilei (tranzactiei/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		10%	10%	10%
Pret estimat de tranzactionare (€/mp)		3	4	3
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€/mp)		0	0	0
Restrictiile legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€/mp)		0	0	0
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€/mp)		0	0	0
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€/mp)		0	0	0
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€/mp)		0	0	0
Elemente Specifice Proprietatii				
Localizare	Str. Gh. Doja	Zona "Stadion"	zona "Hotel Royal"	zona "Vanatorilor"

Comparativ cu subiectul		Similar	Superior	Inferior
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-2,39	1,75
Preț ajustat (€/mp)		29	45	37
Caracteristici Fizice				
Suprafață (mp)	75	735	800	1000
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1	-2	-2
Preț ajustat (€/mp)		28	43	35
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/nerezidențial/constructibil	intravilan/rezidențial/constructibil	intravilan/rezidențial/constructibil	intravilan/rezidențial/constructibil
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		27	41	33
Amenajări exterioare	alee, asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	4
Preț ajustat (€/mp)		27	41	37
Topografie/Relief	plană	panta	panta	panta
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,9	4,8	3,5
Preț ajustat (€/mp)		30	46	41
Utilități disponibile	energie electrică, apă, canalizare și gaz la limita de proprietate	energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate	energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate	energie electrică și apă, la limita de proprietate
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	3,5
Preț ajustat (€/mp)		30	46	45
Forma în plan & deschidere	Regulată/Favorabilă construcției	Regulată/Favorabilă construcției	Regulată/Favorabilă construcției	Regulată/Favorabilă construcției
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		30	46	45
Total ajustare caracteristici fizice %		20,0%	20,0%	40,0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		4	7	12
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)		30	46	45
Preț ajustat (€/mp)		30	46	45
Ajustare totală brută absolută		4	9	14
Ajustare totală procentuală absolută		20%	25%	45%
Numărul de ajustări		4	3	6
Valoarea de Piață: 46€/mp		3.450,6		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară **COMPARABILĂ B**, 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 ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "*drept de proprietate transmis*", "*restrictii legale (reglementare urbanistică)*", "*conditii de finantare*", "*conditii de vanzare*", "*conditii de piata*", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ Ajustarea pentru "*Localizare*".

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

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

Pentru proprietatile comparabile B si C , situate in zona „Hotel Royal” si zona „Vanatorilor” , s-a aplicat o ajustare negativa de -5% si una pozitivă de 5% (proprietate comparabila localizate in zone considerate superioara si inferioara proprietatii subiect).

➤ Pentru "*Suprafata*" s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile (-5%) , deoarece proprietatea in cauza are o suprafata de doar 75 mp. iar suprafetele comparabilor sunt parcele normale pentru constructii rezidentiale.

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

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

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

Pentru proprietatile comparabile A si B al caror drum de acces este la fel ca proprietatea subiect nu s-au aplicat ajustari; pentru proprietatea comparabila C – drum pietruit s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10%.

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

Proprietatile comparabile A , B si C au fost ajustate pozitiv cu 10% , deoarece aceste proprietati comparabile au o inclinatie a terenurilor , respectiv in panta , fata de cea a proprietatii subiect, teren cu suprafata plana.

➤ **Pentru “Utilitati Disponibile”**, au fost aplicate ajustări pozitive (10%) pretului proprietatii comparabile C , deoarece nu are retea de gaz metan si canalizare.

➤ **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 B” are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (25,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (3) , rezultand o valoare de piata de **46,00 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca **Valoarea de Piata** a terenului liber in suprafata de 75,00 mp analizat este: $75,00 \text{ mp} \times 46 \text{ euro/mp} = 3.450 \text{ euro}$, rotunjit **3.450 EURO** , la nivelul pretului ajustat al proprietatii comparabile B.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

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

7.1. Analiza Rezultatelor

În cadrul acestui capitol se stabilește **Valoarea de Piață**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022.

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 bună decât o singură valoare.

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

Adecvarea, precizia, cantitatea și 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:
 $V_{\text{piață}} = 3.450 \text{ EURO , echivalent } 17.000 \text{ lei}$

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 vanzării 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 piata pentru vanzare, neavand informatii despre tranzactii cu proprietati similare.

Cantitatea si Calitatea Informatiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata.

7.2. Concluzia asupra Valorii

Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect al evaluarii s-a aplicat *Abordarea prin Piata*, denumita "*Comparatia Directa*", fiind "*cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere*" si "*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 piata corectă.

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarii prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca:

Valoarea de Piata a proprietății imobiliare evaluate
"Teren Intravilan S = 75,00 mp" estimata prin Abordarea prin Piata este:
3.450 EURO , echivalent 17.000 lei

Cursul valutar utilizat este de 4,9385 lei/euro, valabil la data evaluarii 24.11.2022.

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. 63896 Zalau , eliberat de O.C.P.I.
Salaj-Zalau sub nr. 44618 din 08.10.2021;

- Plan de incadrare in zona.

- **Surse de informatii:**

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

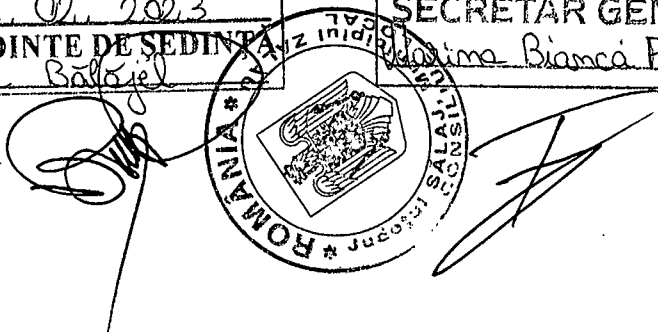
Intocmit,
DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR
Legitimatie nr. 12039

Data Raportului:
28 Noiembrie 2022



Anexa 1 la HCL Nr. 53
din 23.02.2023
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Bălojel

CONTRASEMINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dolima Bianca Furcas





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63896 Zalău

Nr. cerere	5693
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127651505



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Gheorghe Doja, Nr. 91B, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63896	75	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63896-C1	Loc. Zalău, Str Gheorghe Doja, Nr. 91B, Jud. Salaj	Nr. niveluri:2; An construire:2017; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Spatiu Comercial P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18461 / 02/06/2014		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 224, din 26/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU (adresa nr. 6637/04.09.2013, emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj și documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 23/75	A1
	1) MUNICIPIUL ZALĂU , domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63086/Zalau, incheierea nr. 25247din 11-09-2013 pozitie transcrisa din CF 63086/Zalau, incheierea nr. 25247din 11-09-2013	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 61, din 10/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU (adresa nr.2076 din 17.03.2014 emisă de instituția Prefectului Județului Sălaj și documentația cadastrală);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 52/75	A1
	1) MUNICIPIUL ZALĂU , domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63747/Zalau, incheierea nr. 9710din 20-03-2014 pozitie transcrisa din CF 63747/Zalau, incheierea nr. 9710din 20-03-2014	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdobândit prin cumpărare în baza actului nr. 7015/2012 transcris din CF 10195 Zalău cu încheiere 20789/03.09.2012, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) SC IRENE SRL , CIF:18486095 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63747/Zalau/Zalau, incheierea nr. 9710din 20-03-2014	
16135 / 22/04/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii construcției nr. 59927, din 02/10/2018 emis de MUNICIPIUL ZALAU; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 26017, din 22/04/2019 emis de MUNICIPIUL ZALAU și documentație cadastrală;		
B7	in urma receptiei documentatiei cadastrale tehnicianul cadastru a actualizat adresa imobilului și destinatia construcției de sub A.1.1 in baza de date grafice (art. 50 lit.a, lit.c si art.95 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr.700/2014, republicat)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18461 / 02/06/2014		
Act Notarial nr. 696, din 24/09/2013 emis de NP Crecan Ioan Gheorghe;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o durata de 48 de ani (pana la data de 01.09.2061), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1

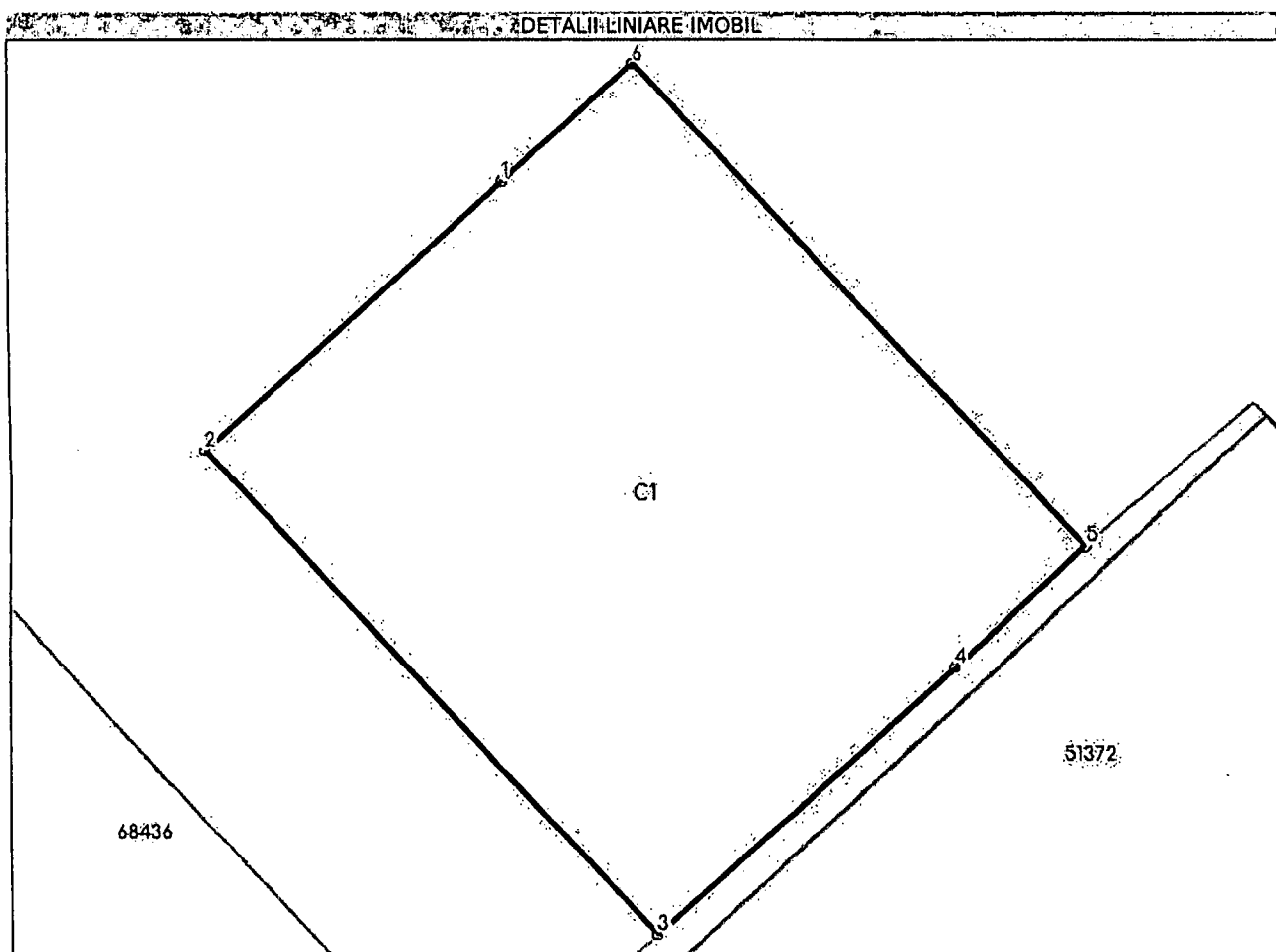
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) S.C. IRENE SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63086/Zalău, incheierea nr. 26598 din 24-09-2013</i>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 61, din 10/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU (adresa nr.2076 din 17.03.2014 emisă de institutia Prefectului Judetului Sălaj și documentația cadastrală);		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani de la data semnării contractului dobândit în baza actului nr. 35406/31.07.2012 transcris din CF 10195 Zalău cu încheiere 20787/03.09.2012, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC IRENE SRL , CIF:18486095 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63747/Zalău, incheierea nr. 9710 din 20-03-2014</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63896	75	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	75	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63896-C1	construcții administrative și social culturale	75	Cu acte	An construire: 2017; S. construită la sol: 75 mp; S. construită desfasurată: 150 mp; Spațiu Comercial P+1E

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.634
2	3	9.293
3	4	5.625

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.499
5	6	9.279
6	1	2.499

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

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

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

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

Data și ora generării,

07/02/2023, 08:44