



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. 22 din 31 ianuarie 2019

privind aprobarea vânzării terenului situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, str. Mioriței, nr.12 (Grădina Onului), cu nr. cadastral 53766 (fost nr. cad. 3879) din CF nr. 53766 Zalău (provenită din conversie din CF 2003/N) în favoarea titularului construcțiilor edificate pe acest imobil

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: -Referatul Direcției patrimoniu nr. 2508 din 15.01.2019;

- Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 55303 din 11.09.2018, nr. 19854 din 27.03.2017 și nr. 63068 din 28.09.2016 formulate de dl. Rîzniș Nicolae-Călin;

- Extrasul CF nr. 53766 Zalău;

- Contractul de comodat nr. 33421 din 04.09.2006 încheiat între Municipiul Zalău și dl. Rîzniș Nicolae-Călin și soția, Adriana-Monica;

- Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin nr. cadastral 53766 (nr. cadastral vechi 3879) în CF nr. 53766 Zalău (CF vechi 2003/N), întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe;

- Rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

- Prevederile art. 8 din Legea nr.15/2003 și prevederile HG nr.896/2003 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003;

- În temeiul art. 36 alin.(2) lit. c) și alin.(5) lit. b), art. 115 alin.(1) lit. b) și art. 123 alin.(1) și (3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

- În baza art. 45 alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare - *Anexa 1* la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat în scopul vânzării terenului cu categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cadastral 53766 (nr. cadastral vechi 3879) în CF nr. 53766 Zalău (CF vechi 2003/N), în suprafață de 300 mp situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, Grădina Onului, str.Mioriței, nr.12.

Art.2 Se aprobă vânzarea în favoarea d-lui Rîzniș Nicolae-Călin a terenului intravilan identificat în Cartea Funciară nr. 53766 Zalău cu nr. cadastral 53766 (provenită după conversie din CF 2003/N, cu nr. cadastral vechi 3879, teren intravilan în suprafață de 300 mp, cu categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Zalău, Grădina Onului, str. Mioriței, nr. 12. Domnul Rîzniș Nicolae-Călin este

proprietarul tabular al locuinței edificate pe terenul proprietatea privată a Municipiului Zalău acordat acestuia în folosință potrivit prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Art.3 Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR ing. Dehelean Gheorghe - adică de 25200 lei la care se adaugă TVA aferent, rezultând astfel **prețul de vânzare de 29988 lei**, la care se adaugă și cheltuielile ocazionate cu evaluarea terenului în valoare totală de 1275 lei.

Prețul vânzării se va achita de către cumpărător, integral, în termen de maxim 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.4 Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.5 La data încheierii contractului de vânzare cumpărare încetează de drept Contractul de comodat nr. 33421 din 04.09.2006, urmând a se radia din CF existența acestui contract.

Art.6 Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare cumpărare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.7 Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare ce se va încheia între părți și pentru a cărui semnare se împuternicește Primarul Municipiului Zalău.

Art.8 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și Direcția administrație publică locală.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- solicitanți.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Claudia Ardelean

Anexa 4 la HCL Nr. 22
din 31.01.2019
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , Cartier Ortelec , Gradina Onului ,
str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

OCTOMBRIE 2018



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , Gradina Onului str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj , zona rezidentiala , in vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 – SEV 400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”;
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039

- expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justitiei cu
Autorizatia nr. 1746 , Seria 1452

Zalau , 23.10.2018



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării, prin Comanda nr. 400/19.10.2018 a Primăriei municipiului Zalau, îl reprezintă: **Terenul intravilan**, situat în municipiul Zalau, Gradina Onului, str. Mioritei, nr. 12, judetul Salaj, zona rezidențială.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Octombrie 2018** a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU**, cu sediul în municipiul Zalau, P-ta Iuliu Maniu, nr. 3, judetul Salaj, cod fiscal 4291786, reprezentat prin **CIUNT IONEL**, în calitate de primar, prin **Ardelean Claudia**, în calitate de secretar și de ec. **Cuibus Mariana**, în calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: Teren intravilan în suprafața de 300 mp., înscris în C.F. nr. 53766, nr. cadastral 53766, intabulare drept de PROPRIETATE, prin cumpărare, cu încheierea nr. 2741/2002, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Act de dezmembrare – parcelare nr. 1117 din 29.06.2006, încheierea nr. 9252/30.06/2006, este proprietatea **MUNICIPIULUI ZALAU**, C.I.F 4291786, proprietate privată și este situat în municipiul Zalau, str. Mioritei, nr. 12 (zona Gradina Onului), judetul Salaj.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi, fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 22.10.2018.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 23.10.2018, cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,6670 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018, fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona Gradina Onului, str. Mioritei, nr. 12, judetul Salaj.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.



Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este raspunzator pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situatia juridica si fiscala actuala a proprietatii, de concordanta acestora cu cele prezentate finantatorului;
- Proprietatea evaluata se considera libera de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminarilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, in prezentul raport de evaluare, s-a considerat ca proprietatea nu este in nici un fel contaminata;
- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind protectia mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice, existand in acest sens aprobările si avizele necesare, impuse de legislatia in domeniu, existenta in vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restrictii ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafata terenului utilizata in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este raspunzator si sustine prin acceptarea prezentului raport, toate declaratiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate si celelalte aspecte mentionate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluarii;
- Imobilul a fost evaluat fara a tine seama de existenta unui contract de inchiriere ferm, luandu-se in calcul doar chiria potentiala a pietei;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.



Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea in posesie a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea evaluata;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici parti ale sale (concluzii, estimari de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau ,cartier "Ortelec , Gradina Onului , str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj.

Surse de informatii:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.OLX.ro și www.imobiliare.ro referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: **Teren intravilan în suprafața de 300 mp.** , înscris în C.F. nr. 53766 , nr. cadastral 53766 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumpărare , cu încheierea nr. 2741/2002 , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , Act de dezmembrare – parcelare nr. 1117 din 29.06.2006 , încheierea nr. 9252/30.06/2006 , este proprietatea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , proprietate privată și este situat în municipiul Zalau , str. Mioritei , nr. 12 (zona Gradina Onului) , judetul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.

Terenul este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament. La data deplasării la fața locului , pe terenul în cauză , era construită o casă unifamilială cu regim de înălțime Dp+P+M (vezi pozele atasate).

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona Gradina Onului , str. Mioritei , nr. 12 , zona rezidențială , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada asfaltată. În zona există case unifamiliale , clădire de cult și case de locuit vechi.



6

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 300 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta lina. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa – canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din str. Mioritei.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliara, localizată în zona Gradina Onului a municipiului Zalau , str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj , într-o zona rezidentiala.

5.2. Analiza cererii

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

Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în mica scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrala , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , cartier Ortelec , zona Gradina Onului , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.



7

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o descreștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

Cea mai buna utilizare este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă si legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in considerație, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona Gradina Onului , intr-un cartier nou rezidential , cu acces facil la artera de circulatie Zalau-Jibou , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidential.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:



8

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau ,cartier Ortelec , Gradina Onului , str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj.

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 300 mp. , are front direct la strada asfaltata;
- la limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa potabila si canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza intre 15,00 EURO/mp. – 30,00 EURO/mp. , functie de amplasare, dotarea cu utilitati , suprafata , front la strada;
- accesul la teren se face direct din strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea exista oferta de terenuri pentru vanzare, informatiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agentii imobiliare.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

Proprietatea comparabila A – Teren intravilan situat in cartierul Ortelec – str. Deleni , municipiul Zalau , in suprafata de 3.400 mp. , parcelabil , cu toate utilitatile la limita terenului , drum asfaltat , ofertat la 15,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabila B – Teren intravilan situat in cartierul Ortelec-Gradina Onului , municipiul Zalau , foarte bun pentru constructie casa , in suprafata de 1.000 mp. , intabulat , cu toate utilitatile la limita terenului , ofertat la 25,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabila C – Teren intravilan situat in cartierul Sarماس , municipiul Zalau , 3 parcele a cate 500 mp. fiecare , drum de servitute de 7,00 m , dezmembrat si intabulat , cu toate utilitatile la limita terenului , drum asfaltat , ofertat la 22,00 EURO/mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 15% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	300	3,400 mp	1,000 mp	1,500 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15 €/mp	25 €/mp	22 €/mp

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, cartier Ortelec, Gradina Onului, str. Mioritei, nr. 12, judetul Salaj.

Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	21.25	18.70
Drepturi de proprietate transmise	Integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	21.25	18.70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	21.25	18.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	21.25	18.70
Localizare	Gradina Onului	Ortelec, str. Deleni	Gradina Onului	Cartier Sarmas
Corectie (%)		10%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.28	0.00	0.94
Pret corectat (EURO/mp)		14.03 €	21.25 €	19.64 €
Stare drum de acces	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		14.03 €	21.25 €	19.64 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.03 €	21.25 €	19.64 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+G	E+A+C+G	E+A+G
Corectie (%)		5%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.70	0.00	0.98
Pret corectat (EURO/mp)		14.73 €	21.25 €	20.62 €
Suprafata (mp)	300 mp	3,400	1,000	1,500
Corectie (%)		10%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.47	0.00	1.03
Pret corectat (EURO/mp)		16.20 €	21.25 €	21.65 €
Front stradal (ml)	15	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.62	-2.13	-2.16
Pret corectat (EURO/mp)		14.58 €	19.13 €	19.48 €
Relieful/forma terenului	plan	similar	panta	similar
Corectie (%)		0%	-5%	0%

Cur
10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau ,cartier Ortelec , Gradina Onului , str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-0.96	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.58 €	18.17 €	19.48 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		14.58 €/mp	18.17 €/mp	19.48 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		0	-7	-3
Corectie totală netă (%)		-3%	-27%	-11%
Corectie totală brută (EURO)		5	3	5
Corectie totală brută (%)		34%	12%	23%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		18.00 € /mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde Vcomparații = 18,00 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 300,00 \text{ mp} \times 18,00 \text{ EURO/mp} \times 4,6670 \text{ lei/EURO} = 25.202 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 5.400 \text{ EURO} - 25.200 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential propunandu-se constructia a unei case de locuit de tip demisol partial , parter si mansarda (P+M) ; cu suprafata desfasurata totala de 250 mp. Costul estimat de construire a cladirii:

$$Cc = 250 \text{ mp.} \times 287 \text{ EURO/mp} = 71.750 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 650 EURO/luna.

$$VBA = 650 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 7.800 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 5% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	7.800
Cheltuieli 10%	EURO	390
Venit net efectiv	EURO	7.410

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:
 $V_{CMBU} = VNE/c$ unde c = rata de capitalizare

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau ,cartier Ortelec , Gradina Omului , str. Mioritei , nr. 12 , judetul Salaj.

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 9,0%-10,0%, pentru proprietatea analizata apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 9,50\%$.
 $VCMBU = 78.000 \text{ EURO}$

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

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

$V_{\text{teren met. reziduala}} = 6.250 \text{ EURO} = 29.000 \text{ lei}$

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.
Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	$V_{\text{comparații:}}$	25.200 lei
-metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala:}}$	29.000 lei

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzactii si oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii , în opinia evaluatorului , valoarea de piață , este:

$V = 25.200 \text{ lei} = 5.400 \text{ EURO}$



Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, cartier Ortelec, Gradina Omului, str. Mioritei, nr. 12, judetul Salaj.

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



Anexa 4 la HCL Nr. 22
din 31.01.2019
PRESEDINTE DE SEDINTA
BALAJEI TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

CARTE FUNCARA NR. 53766 Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Nr.cerere	28429
Ziua	01
Luna	09
Anul	2016

TEREN intravilan

Adresa: Zalau

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 2003/N
Nr. cadastral vechi: 3879

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53766	Din acte: 300; Masurata:-	teren intravilan in Ortelec

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
9252 / 30.06.2006		
Act de dezmembrare parcelare nr. 1117, din 29.06.2006		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumparare, cu inch.nr. 2741/2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALAU, , proprietate privata	(provenita din conversia CF 2003/ N)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



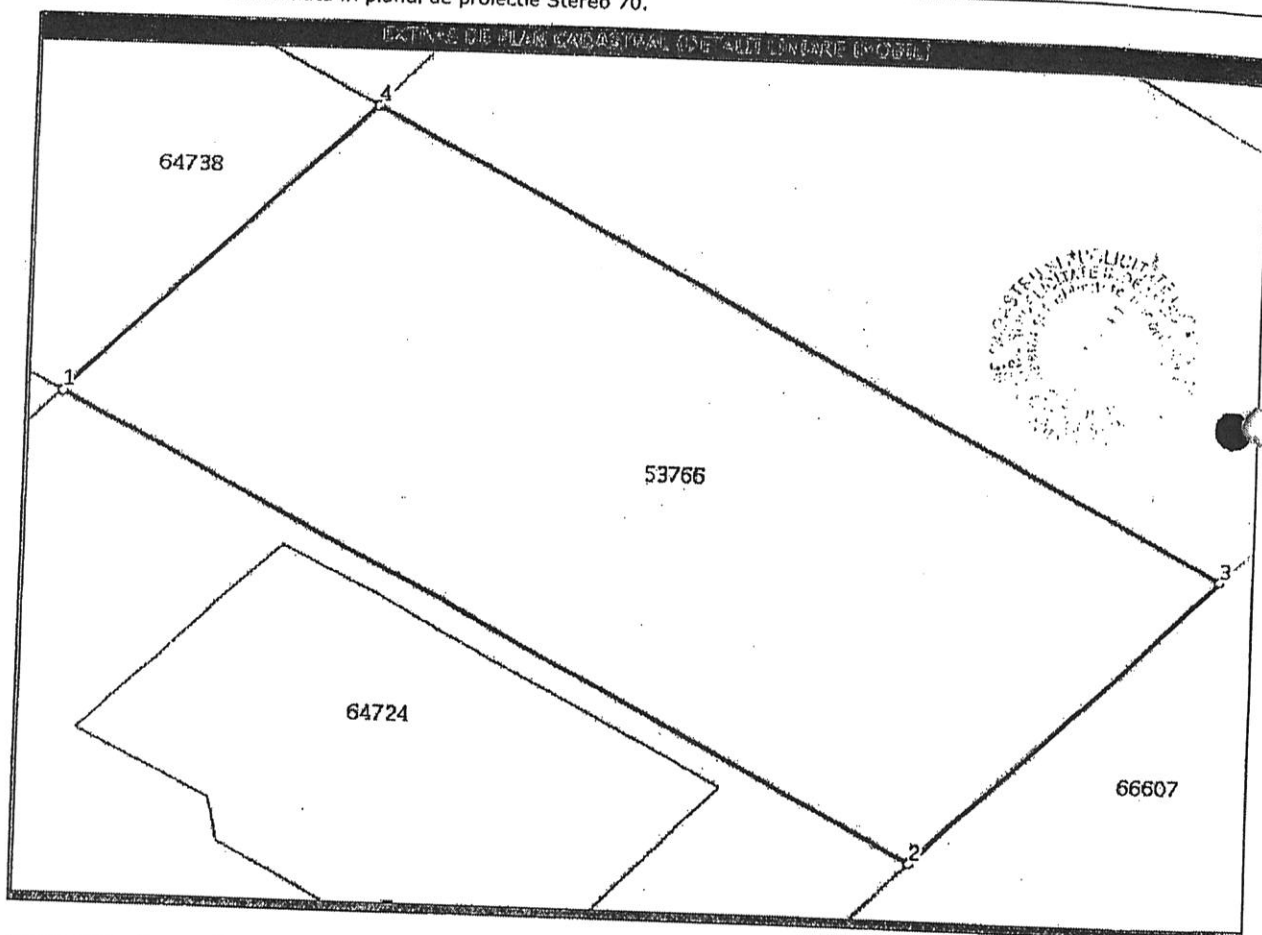
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
53766	-	teren intravilan in Ortelec

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parçela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alte	DA	Din acte: 300; Masurata:-	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	25,0
2	3	12,0
3	4	25,0
4	1	12,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. SJ161174/01-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
01/09/2016

Data eliberării,
//

05. SEP. 2016

Asistent-registrator,
CRISTINA COMAN

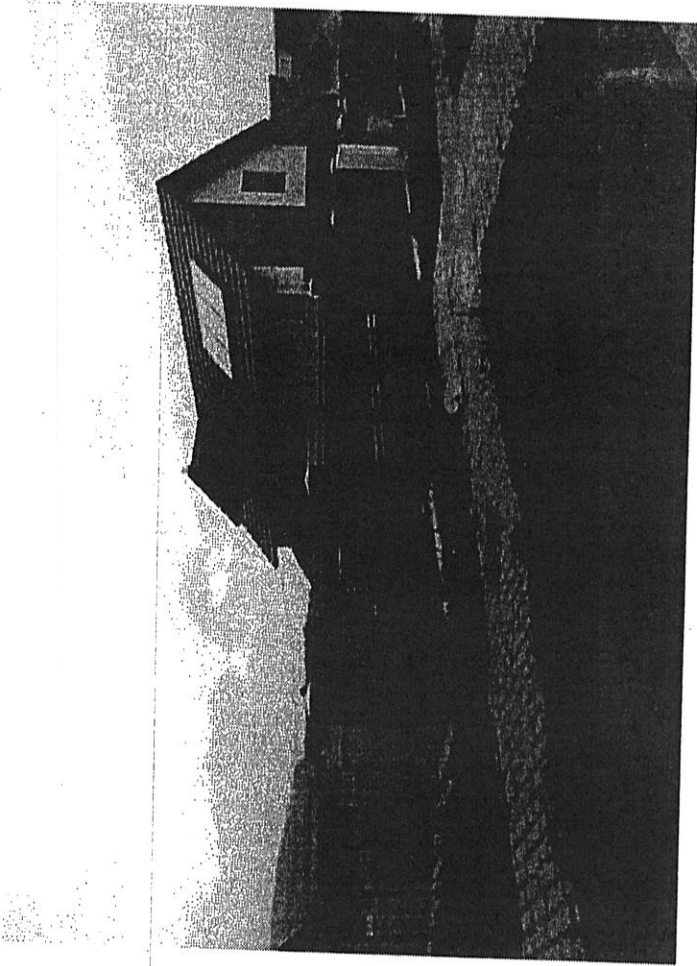
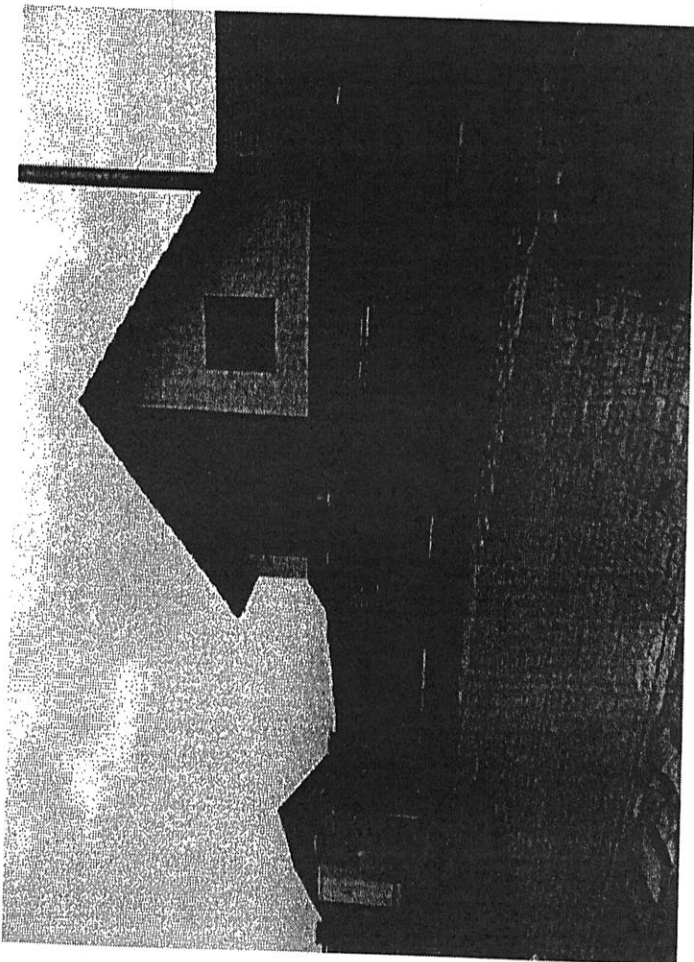
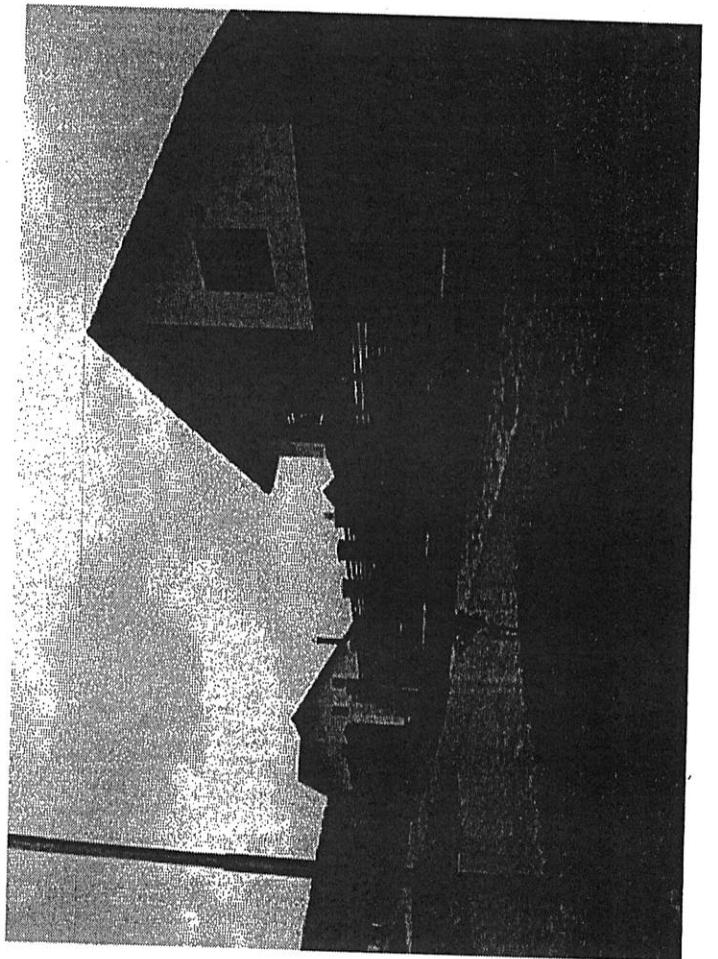
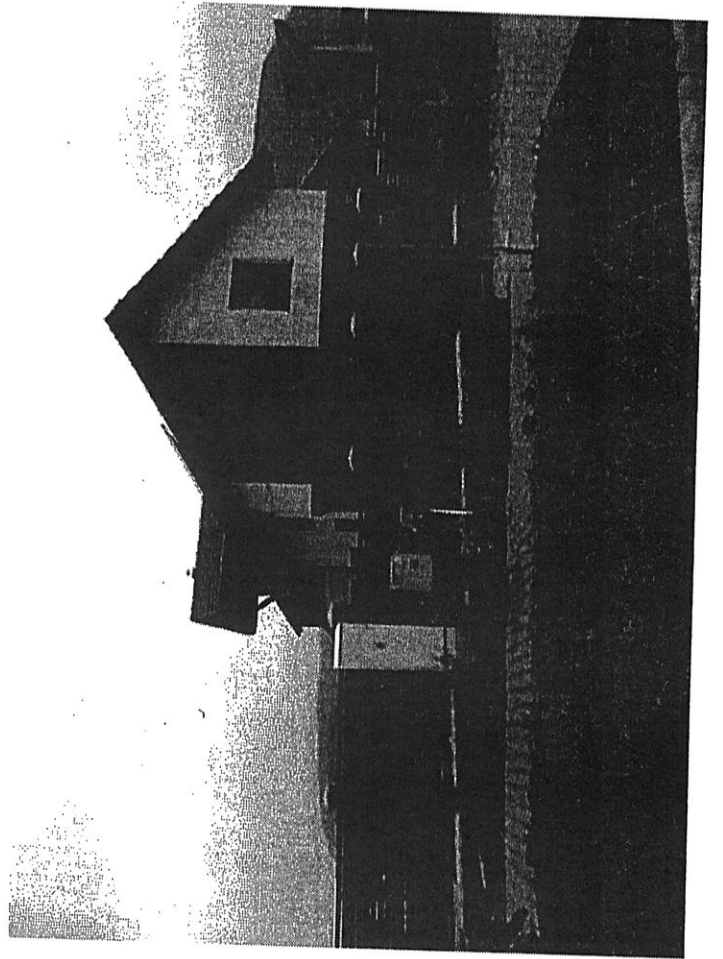
(parafa și semnătura)

Referent,

Zaharie Ioana Simona

Referent

(parafa și semnătura)

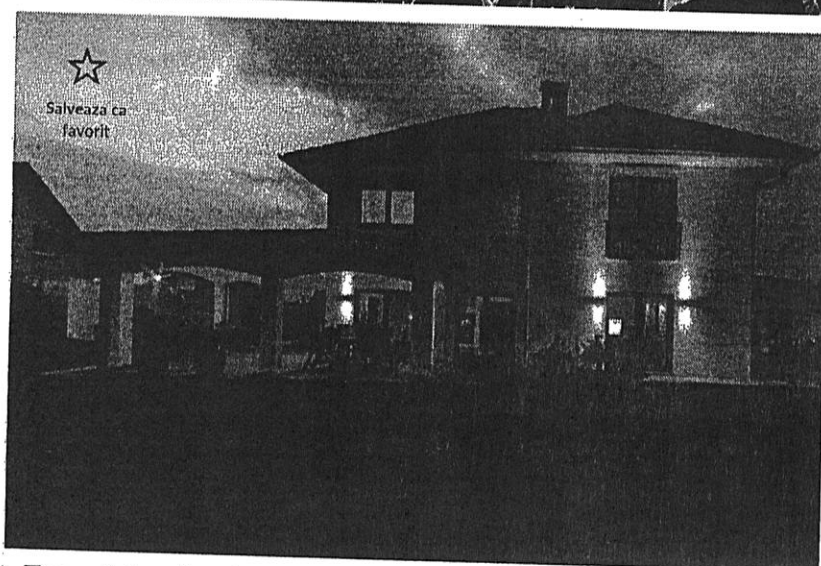
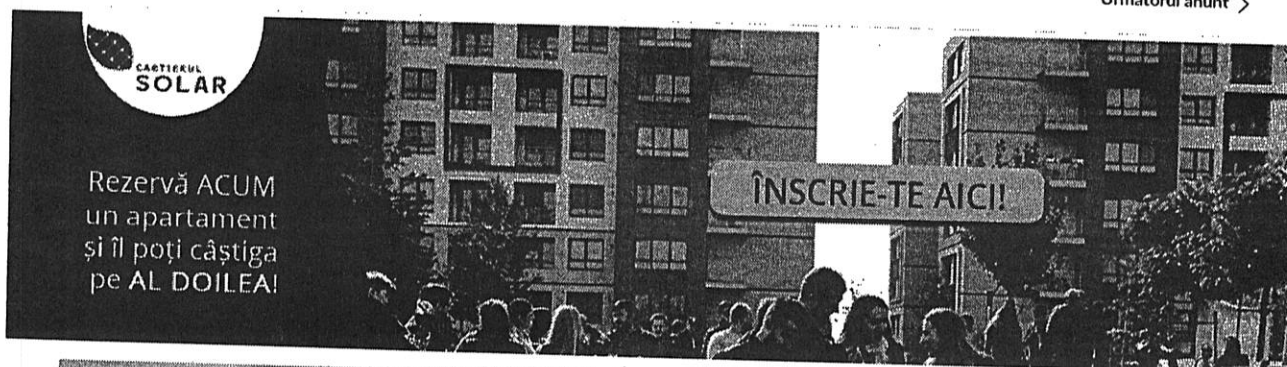


Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Zalau > Imobiliare Zalau > Terenuri Zalau

Urmatorul anunt >



1 500 €

✉ Trimite mesaj

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

📍 Zalau, Judet Salaj
Vezi pe harta



Crista

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren intravilan in Zalau, Strada Deleni, cartier Ortelec

Zalau, Judet Salaj · Adaugat La 16:59, 10 octombrie 2018, Numar anunt: 167654458

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 400 m²

Vodafone: Cele mai căutate telefoane, în cea mai tare rețea

Vand teren intravilan situat in Zalau, Strada Deleni, cartier Ortelec. Utilitati: apa, gaz, curent. Exista drum asfaltat si se construiesc case. Suprafata 34 de ari parcelabili. 1500 euro/ar. RELATII la tel: 074 - arata telefon - / 074 - arata telefon - . Excluz agentiiile.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

imi place 0 Distribuie

Vizualizari:93

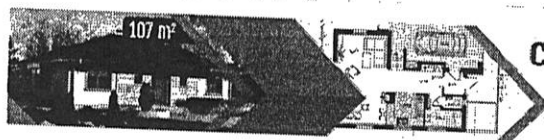
Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

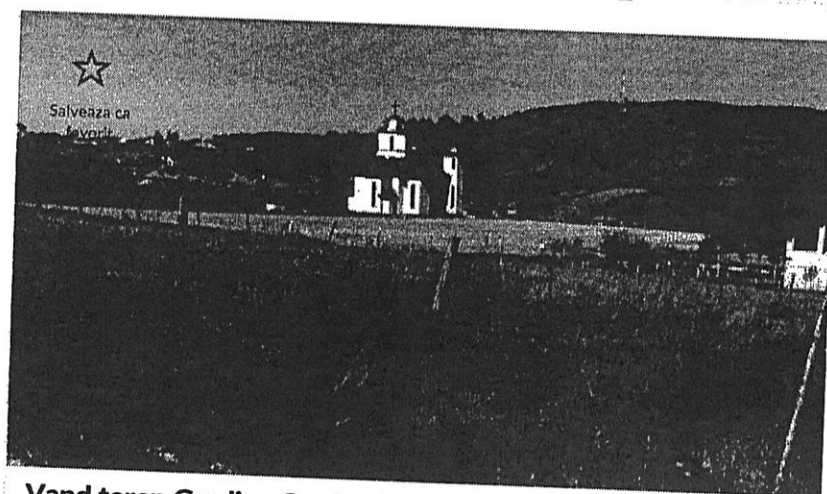
< Inapoi Anunturi Zalau > Imobiliare Zalau > Terenuri Zalau

Urmatorul anunt >



CASĂ FINISATĂ de la 36.800⁰⁰
Euro cu TVA

Cel mai bun preț!



Vand teren Gradina Onului Ortelec

Zalau, judet Salaj Adaugat La 12:20, 11 octombrie 2018, Numar anunt: 137809549

Imi place 13

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Vodafone: Cele mai căutate telefoane, în cea mai tare rețea

Vand teren in Gradina Onului Ortelec, cartier rezidential, foarte bun pentru constructie casa, suprafata 10 ari, intravilan, intabulat. Terenul este liber de sarcini, Informatii detaliate la nr de telefon 749 - arata telefon - , 754 - arata telefon - . Pret 2500 euro/ar/negociabil.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 13

Distribuie

Vizualizari:715

2 500 €

Trimite mesaj

07xx xxx xxx Arata telefon

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta



Cosmin

Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

-47%



Lotto MEGALIGHT LTH alb EUR 42 (9 US)

89,99 Lei

Vezi oferta

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Zalau > Imobiliare Zalau > Terenuri Zalau

Urmatorul anunt >

D X

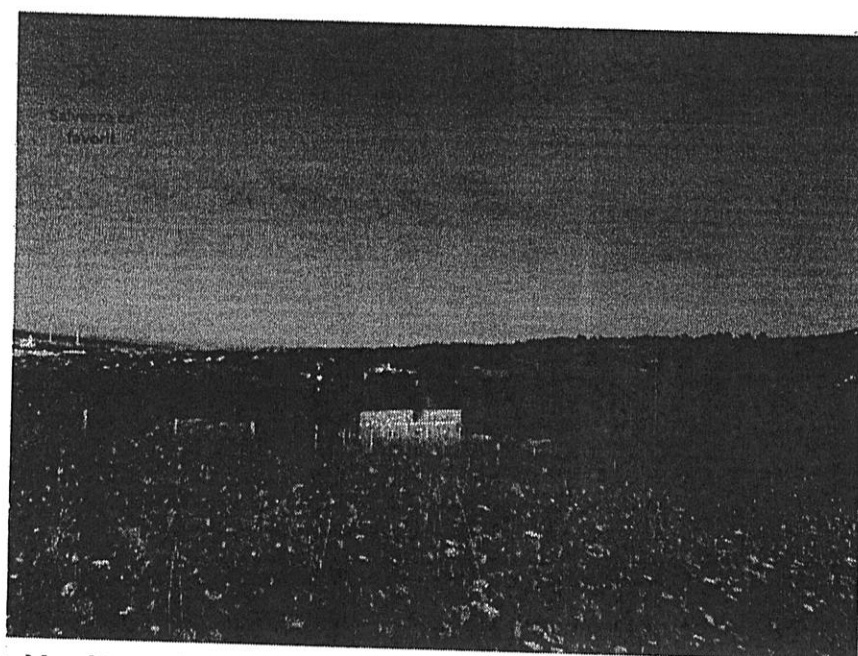
Casute din lemn diverse marimi

din stoc sau la comanda

Peste 50 modele in stoc, Garantie, Livrare imediata, Montaj usor, Preturi mici

casute.ro

DESCHIDEȚI



Vand teren intravilan 15 ari teren, pret 2200e aru

Zalau, judet Salaj : Adaugat de pe telefon La 16:24, 28 septembrie 2018, Numar anunt: 169914319

Îmi place 3

Distribue

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 500 m²

Vodafone: Cele mai căutate telefoane, în cea mai tare rețea

Vand 3 parcele de 500mp teren intravilan , cartier Sarmas , drum de 7m servitute , dezmembrat, intabulat , se poate construi

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

2 200 €



CASEROM TRANZACTII

Trimite mesaj

07xx xxx xxx Arata telefon

Zalau, judet Salaj
Vezi pe harta

CASEROM TRANZACTII

Agentia Caserom Zalau

Pe site din mar 2013

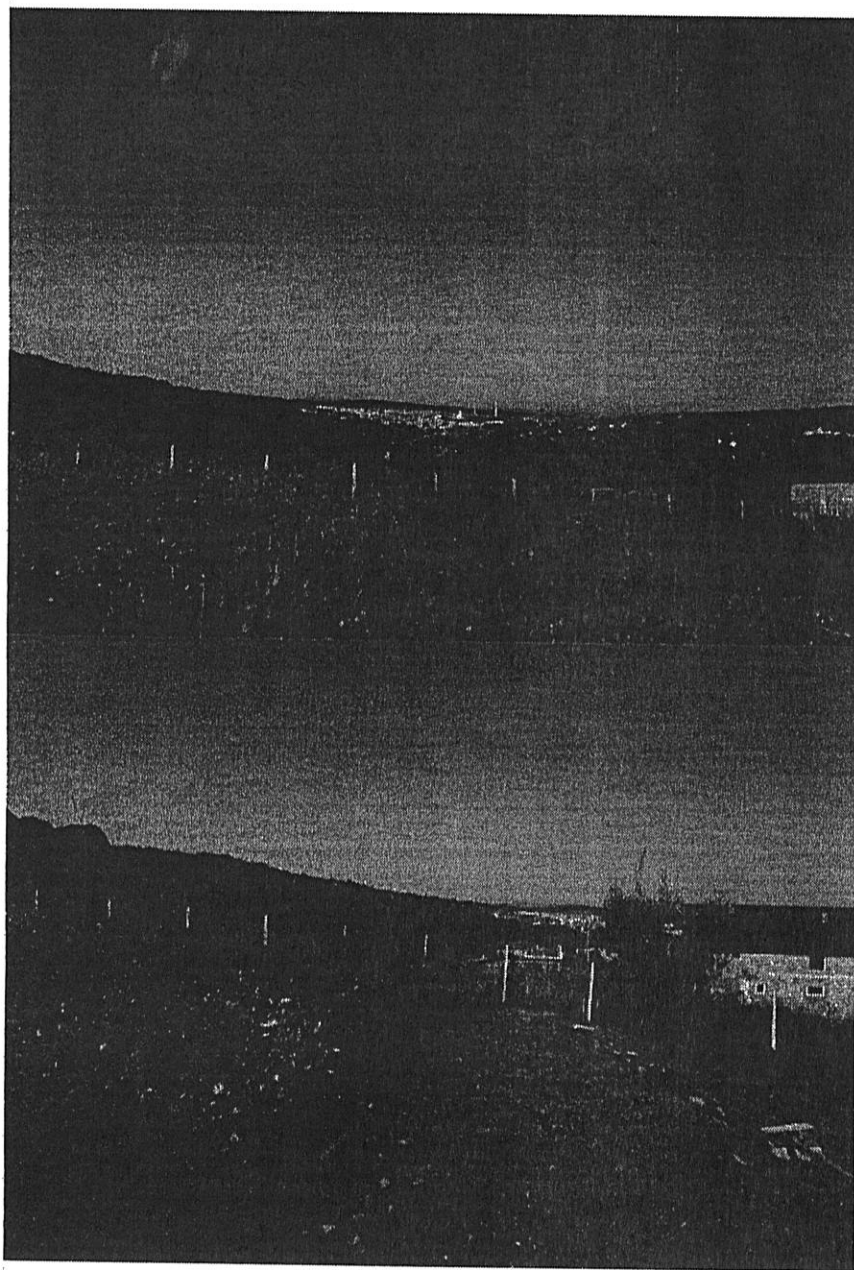
Anunturile utilizatorului

Alte anunturi ale utilizatorului

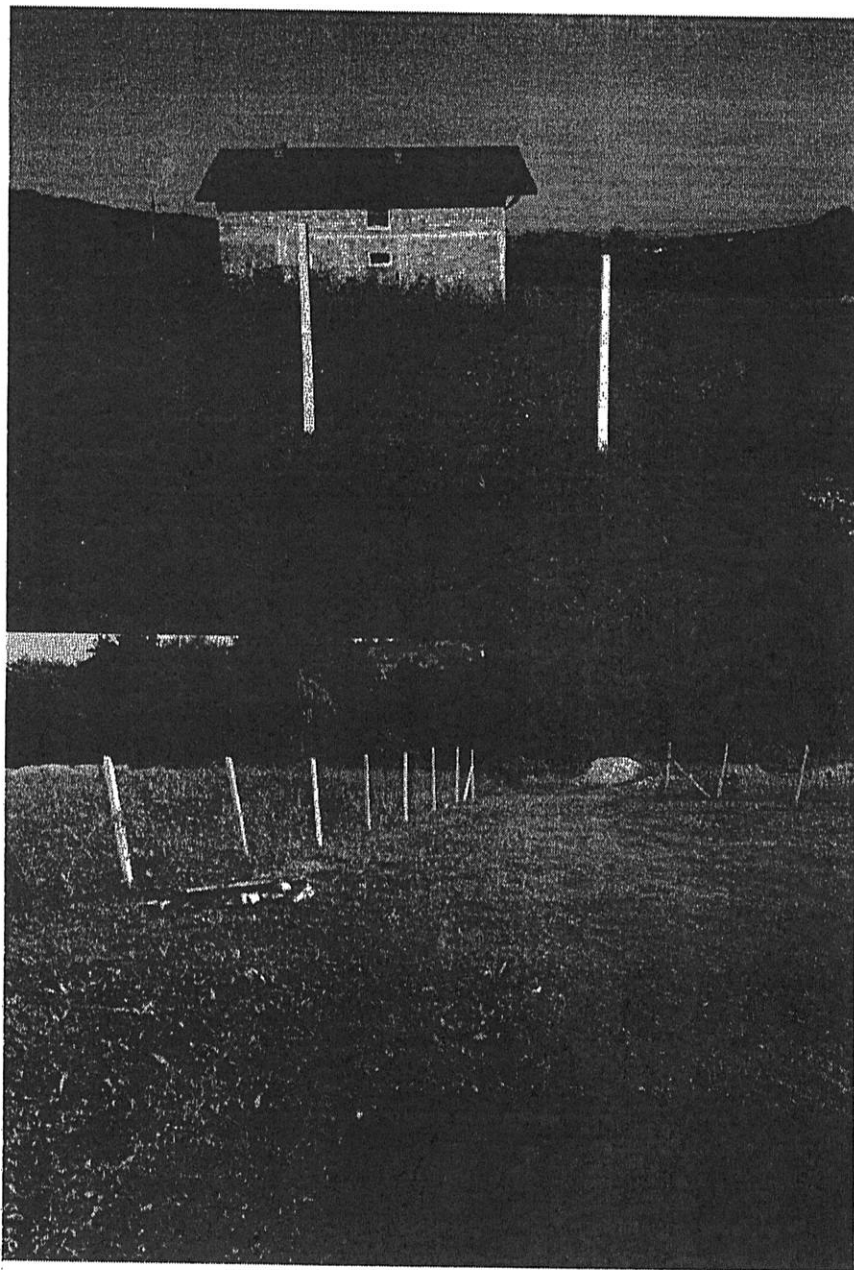
Vand casa de vacanta cu 50 ari tere...
25 000 €Vand apartament cu 3 camere super f...
46 000 €Dau in chirie spatiu comercial pret...
170 €

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

Raporteaza

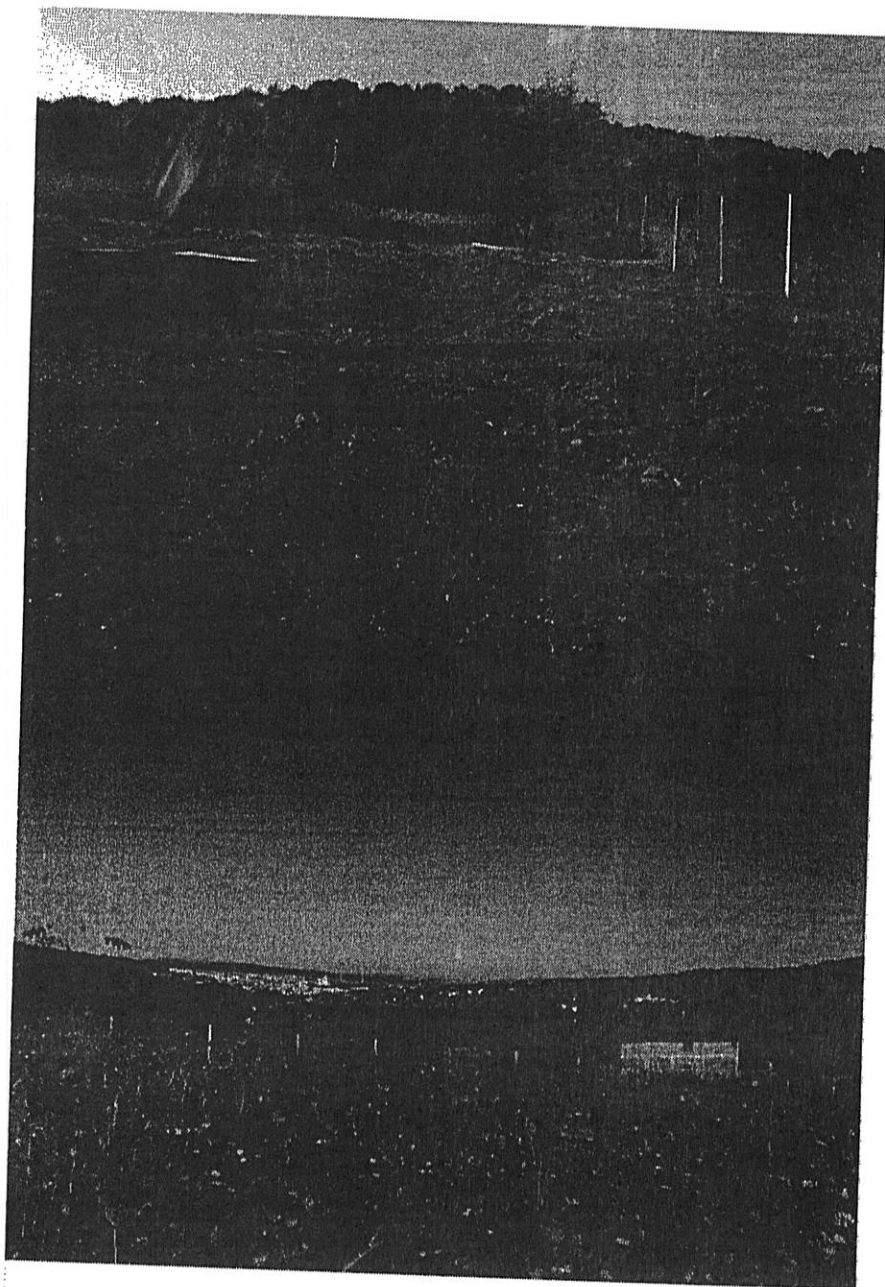


Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării
conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.
Afla mai multe detalii.



Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.





Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

