



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. 91 din 28 mai 2012

privind aprobarea efectuării unui schimb de teren între proprietara Moigrădan Viorica și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău cu plata sumei de 2.320 lei reprezentând sultă

Consiliul Local al municipiului Zalău :

-Referatul nr. 15176 din 28.03.2012 al Direcției Administrație Publică Locală, HCL nr. 68/23.04.2012, adresa nr.8484/21.02.2012.

-Documentația de dezmembrare și identificare a terenurilor întocmită de Șofron Mihai Sebastian;

-Raportul de evaluare al terenurilor întocmit de către expert Ardelean Dan;

În temeiul art.1763 și art.1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

În baza art.36 alin.2 lit."c", art.121 și 123, alin.1 și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Statul Român prin Consiliul local al municipiului Zalău, pe de o parte și Moigrădan Viorica, pe de alta parte, în următoarele condiții :

A.Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău va preda copermutantei Moigrădan Viorica suprafața totală de 74 mp teren, situat în intravilanul municipiului Zalău, str.Liliacului, identificat în CF nr.2003 Zalău nr.top.1928/c/2/1/a/1/1/2/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2, evaluat la suma de 14.250 lei conform documentației de evaluare.

B. Moigrădan Viorica va preda Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău -terenul în suprafață totală de 131 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str.Stefan cel Mare, identificat în CF nr.58120 Zalău nr.cadastral 58120, evaluat la suma de 16.570 lei conform documentației de evaluare.

Municipiul Zalău va achita copermutantei sulta în sumă de 2.320 lei, ce rezultă din evaluarea terenurilor supuse schimbului.

Art.2.Se însușește documentația de evaluare și documentația tehnică de identificare a celor două terenuri supuse schimbului, conform anexei 1 .

Art.3. Taxele necesare autentificării contractului de schimb și înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară vor fi suportate în mod egal de către ambele părți.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de schimb.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Direcția economică și Direcția administrație publică locală.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Instituția Arhitectului Șef;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică;
- Direcția patrimoniu;
- Moigrădan Viorica.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potrovița Stelian

Catre : **MUNICIPIUL ZALAU, judetul Salaj**

Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr. 3; Tel.: 0260/610550; Tel/Fax:
0260/661869; E-mail: primaria@Zalausj.ro

Stimate doamne, stimați domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, membru ANEVAR (nr. 3778), în conformitate cu instrucțiunile comenzii de prestări servicii nr. 25/13.03.2012, emisa de Primaria Municipiului Zalau.

1.1 Scrisoare de transmitere a raportului de evaluare

La cererea dumneavoastra evaluatorul a inspectat cele 2 imobile indicate.
In fapt raportul raspunde cerintei de "evaluarea a doua terenuri pentru efectuarea schimbului de proprietate, conform propunerii financiare", dupa cum urmeaza:

1	Teren in suprafata de 130 mp, din Zalau, str. Stefan cel Mare, proprietatea lui Moigradean Viorica
2	Teren in suprafata de 74 mp, din Zalau, Aleea Liliacului, nr. 11, proprietatea Statului Roman

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului în același timp și destinatar*). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării;

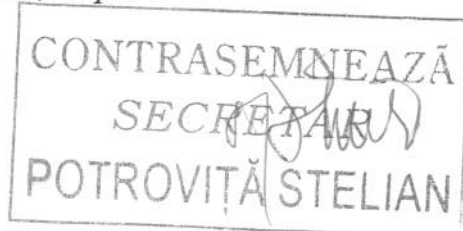
Imobilele au fost evaluate ca fiind libere de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Conform solicitării se urmărește estimarea „prețului pieței”, înțelegând prin această exprimare „valoare de piață” (*tip de valoare definită în standardele internaționale de evaluare, cu mențiunile specifice făcute pe parcurs*).

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. In aceasta ipoteza s-a estimat o valoare de piață – conform standardului internațional de evaluare IVS 1 “Valoarea de piață-tip de evaluare” și Standardul Internațional de Practica in evaluare GN1- “Evaluarea proprietății imobiliare”

În accepțiunea standardelor internaționale de evaluare (IVS-1), „valoarea de piață” este „suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de



marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor tranzacții „la piață”. Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestă prin scăderea interesului investițional și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de terenuri ce ar putea avea o destinație asimilabilă); *Aceste aspecte sunt detaliate la capitolul „Analiza pieței”.*

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă- care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care este prezentată proprietatea imobiliară evaluată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare, al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexe: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: schițe, extras CF, fotografii ale imobilului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, **opinia evaluatorului** referitoare la valoarea de piață a proprietăților imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, analizând aspectele legate de „utilizarea impusă a proprietăților”, nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea lor, considerăm că „valoarea” (de tipul celei definite pe parcurs, alături de dreptul de proprietate atașat) este cea rezultată în urma aplicării abordării prin comparația vanzarilor (limitate de utilizarea impusă), verificată și prin abordarea prin cost sub care considerăm impropriu a coborî nivelul valoric.

Astfel, ca și rezultat aferent fiecărui imobil (dreptului de proprietate atașat) „valoarea de piață” (cu particularitățile și devierile definite în cadrul lucrării) este:

Nr. inv.	Denumire imobil	Valoare estimată RON	Valoare estimată EUR
1	Teren situat în Zalau, str. Stefan cel Mare, nr. cad. 58120	16570	30
2	Teren situat în Zalau, alea Liliacului, nr. top. 1928/c/2/1/a/1/1/2/a/3/3/1/1/b/1/1/2	14250	3260

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2012;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile legate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;

- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului, a cladirii si a amenajarilor existente;
- valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la data tranzactiei;
- cursul mediu valutar utilizat la coversie a fost de 1 EUR = 4,3712 lei/euro, curs oficial BNR la data de 23.03.2012 ;
- raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.

Cu aleasa consideratie,

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, legitimatia 3778

Expert evaluator intreprinderi,



1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile noastre personale sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional . Certificam ca nu avem nici un interes preznt sau de viitor in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizale si opiniile male au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte personae.

S-au primit, însă, informații importante (suprafețe, valori de înregistrare și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilelor) de la reprezentanții desemnați ai Primăriei Municipiului Zalau.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmiri acestui raport.

Am incheiata polita de sigurare de raspundere civila la AON.

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, Evaluator intreprinderi, membru ANEVAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze si conditii limitative	6
2.2. Obiectul evaluarii	7
2.3. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	8
2.5. Data estimarii valorii	8
2.6. Moneda raportului	8
2.7. Modalitati de plata	8
2.8. Modalitati de plata	8
2.9. Informatii utilizate si sursede informatii	9
2.10. Clauza de nepublicare	9
2.11. Valabilitatea raportului	10

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	10
3.2. Descrierea proprietatilor evaluate	12
3.3. Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	14
3.3.1. Analiza cererii	15
3.3.2. Analiza ofertei competitive	15
3.3.3. Echilibrul pietei	16

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare	17
4.2. Evaluarea terenurilor	18
4.3. Tehnica comparatiei vanzarilor	18
4.5. Rezultatele evaluarii	25
4.5.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	25

5. ANEXE

5.1. Fotografii ale proprietatilor	26
5.2. Oferte imobiliare	27
5.3. Documente ale proprietatilor	

2 PREMISELE EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in cele ce urmeaza.

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre Municipiul Zalau, au fost luate in considerare fara a intreprinde verificari si investigatii suplimentare, fiind posibila existenta altor informatii pe care evaluatorul nu le cunoaste la data evaluarii.
- Dreptul de proprietate pentru proprietatile imobiliare este considerat valabil si marketabil, iar proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupune ca nu exista nici un fel de contaminari si costul valorilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Nu am efectuat nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminarilor .
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu si-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea conditii ;
- 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, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

Conditii limitative:

- Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe

- interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută și menționată în prezentul raport;
- Opinia asupra valorii, exprimată de noi în urma analizei descrise în prezentul raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară și stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu reperiuni acestora asupra valorilor.
 - Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea evaluată;
 - Prezentul raport sau partile sale nu trebuie mediatizate sau publicate fără acordul evaluatorului;
 - Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice distribuire a valorii este permisă numai în cazul în care raportul prevede astfel de distribuiri;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare aflate în proprietatea dnei Moigradean Viorica și respectiv în patrimoniul Municipiului Zalău și se identifică prin datele din documentațiile cadastrale prezentate de către client.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare pentru efectuarea schimbului de proprietate, conform propunerii financiare.

Prin „prețul pieței” evaluatorul înțelege „valoarea de piață” a proprietății așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 (cu mențiunile specifice efectuate pe parcurs).

Totuși, față de definiția „valorii de piață” menționată în standardele internaționale de evaluare, (expusă la capitolul aferent) există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea utilizării (la cea existentă, nu neapărat cea mai bună a proprietății).

Prezentul raport se adresează Municipiului Zalău în calitate de client.

Evaluarea se realizează în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinar*).

El este considerat integral și nerestrictiv.

Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini.

Dreptul de proprietate este consemnat in documentatiile topografice de carte funciara prezentate de catre client.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

Tinand cont de scopul evaluarii s-au avut in vedere recomandarile Standardului International de Aplicatie in Evaluare:

IVS1 "Valoarea de piata-tip de valoare"

In aceste conditii constatam ca proprietatea propusa pentru evaluare este fara restrictii impuse de forma, dimensiuni, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora, putandu-se proceda la stabilirea unei valori de piata.

Se poate estima o "valoare de piata" – asa cum este definite in Standardul International de Evaluare – IVS 1

2.5 Data estimarii valorii

Evaluarea a fost realizata in luna martie 2012. Evaluarea s-a efectuat avand in vedere nivelul preturilor si ipotezele luate in considerare din luna martie 2012. Raportul este redactat in luna martie 2012.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimata finala sa fie exprimata in RON si echivalent EUR.

Pentru exprimarea in EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, in acest caz este de 4,3712, valabil la data de 23.03.2012 RON/EUR.

Exprimarea opiniei finale în valută o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

2.7 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in acest raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata esalonate in timp.

2.8 Inspectia proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 17.03.2012, in prezenta d-lui. Moigradean Gavril.

In timpul inspectiei s-au cules informatii refertoare la proprietatile evaluate.

Au fost preluate informatii referitoare la imobile (specificul acestora, etc.), s-au identificat căile de acces, vecinătățile, au fost analizate documentele avute la dispoziție (exclusiv cele prezentate în anexa dedicată).

Specialiștii desemnați de Municipiul Zalau din cadrul directiei tehnice si a Serviciului Juridic si Contencios (buni cunoscători a imobilelor analizate) au sprijinit (competent, precis și detaliat) evaluatorul în efortul de culegere a datelor necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

S-au preluat informații despre deficiențele fizice și funcționale.

S-au realizat fotografii din mai multe puncte ale imobilelor, s-au vizitat și fotografiat un eșantion reprezentativ pentru fiecare dintre imobile și căi de acces.

Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra imobilelor, care întăresc cele afirmate de mine în raport. Cu toate acestea, dat fiind numărul mare de fotografii realizate, ele nu au fost în totalitate atașate raportului, dar pot fi puse la dispoziția clientului, într-o anexă separată.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.. și nici măsurători suplimentare

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor.

2.9 Informatii utilizate si surse de informatii

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentelor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informatiile utilizate au fost:

- Situația juridică a imobilelor considerată conform mențiunilor anterioare, schițele și suprafețele terenurilor;
- Informații privind piața imobiliară specifică, cea extinsă proprietăților asimilate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, centralizator, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații de la autoritățile locale (alte tranzacții, concesiuni, închirieri, etc.)
- publicații ale ANEVAR –editura IROVAL;
- articole, documente, publicații privind nivelul și evoluția costurilor de edificare a construcțiilor;
- informații privind costurile investițiilor în construcții preluate de pe site-uri de specialitate (pentru detalii vezi anexe);

Prin utilizare/valorificarea prezentului raport Municipiul Zalau își însușește cele menționate pe parcurs de evaluator ca fiind declarate de reprezentanții desemnați pentru punerea la dispoziția a detaliilor necesare întocmirii lucrării.

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul MUNICIPIULUI ZALAU Zalau, pentru care ramane raspunzator.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul condițiilor din luna Martie 2012. Dacă acestea se vor modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

Nu accept nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către mine sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Cu atât mai mult, în momentul actual de criză extinderea valabilității este nerecomandată.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței specifice 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 ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare aflate în proprietatea d-nei Moigradean Viorica și a Statului Român în administrarea Municipiului Zalău și identificate astfel:

Nr. crt	Denumire	Adresa	Nr.CF	Nr.cad. (nr. top.)	Suprafața teren (mp)
1	Livada	Zalău, str. Ștefan cel Mare	58120	58120	130
2	Teren	Zalău, aleea Liliacului, nr.11	2003	1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2	74

Situatia juridica

Descrierea juridica a proprietatii este realizata in tabelul de mai sus.

Proprietatea este considerata si evaluata ca nefiind supusa interdictiei de instrainare, grevare, dezmembrare si locatiune.

Evaluarea a fost realizata in conditii limitative amintite la punctual 2.1, orice diferente ducand la invalidarea prezentului raport.

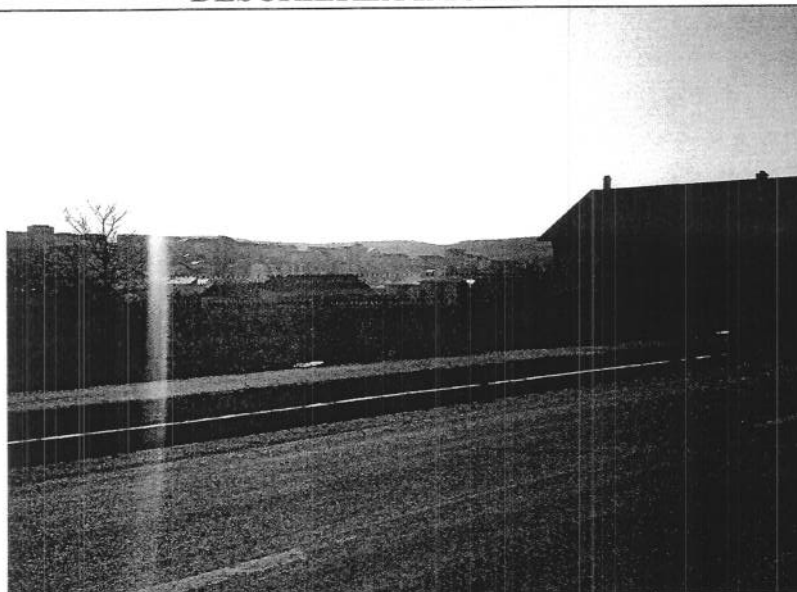
Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, clientul/proprietarul fiind și destinatarul lucrării.

Suprafețele aferente proprietății au fost luate în calcul pe baza datelor avute la dispoziție (puse la dispoziție de proprietar), fără a se face măsurători suplimentare.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

Teren intravilan, Zalau, str. Stefan cel Mare, nr. cad. 58120

DESCRIEREA IMOBILULUI

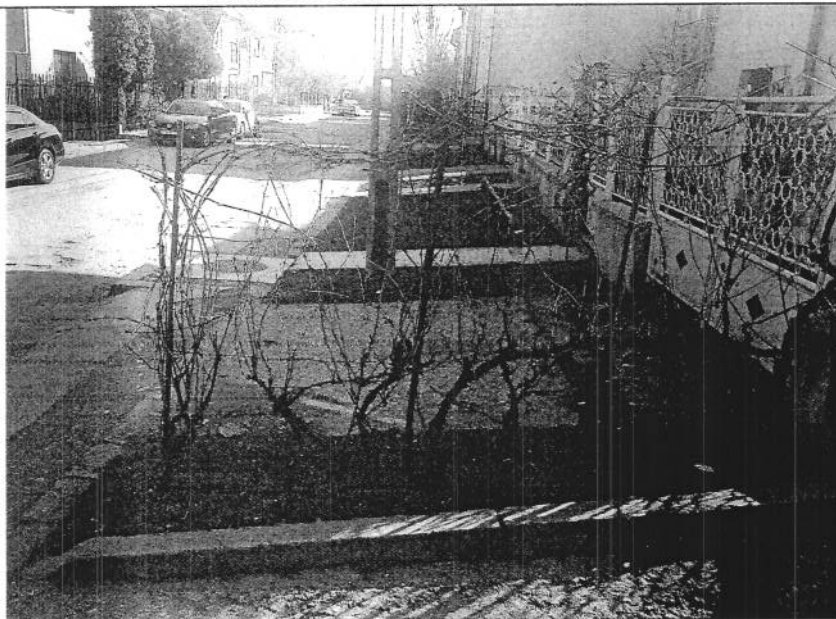


Utilizare de baza	trotuar	Anul PIF	2011
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul aferent construcției subiect este în panta, nu este împrejmuit</i>		
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si D+P+M.</i>		
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – zona mediana – la limita cu str. Stefan cel Maree. Zona rezidențială, noua cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în apropiere.</i>		
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare mica din punct de vedere al utilizării: rezidential - atractivitate ridicată.</i>		



Teren intravilan, Zalau, alea Liliacului, nr. top. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2

DESCRIEREA IMOBILULUI



DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA

DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul subiect este plan, este neîmprejmuit</i>
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si D+P+M.</i>
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – median – la limita cu alea Liliacului Zona rezidențială. Zonă matură cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în apropiere.</i>
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare ridicată din punct de vedere al utilizării: rezidențial - atractivitate ridicată.</i>



3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale locale.

Cererea si oferta de intreprinderi pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Faptele sunt urmatoarele: luna februarie consemneaza cel mai mic numar de oferte inregistrate pentru aceasta perioada in ultimii cinci ani, conform calculului sitului anunturiparticulari.ro, care monitorizeaza anunturile publicate de persoanele particulare in presa scrisa si pe internet.

3.2.1 Definirea pietei specifice

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

Din punct de vedere al pietei specifice a imobilelor subiect aceasta este caracterizată prin următoarele trăsături definitorii:

- o Utilizate și avizate pentru desfășurarea de activități complementare cladirilor.

- o deci cu UTILIZARE LIMITATĂ (aspect tratat pe larg la capitolul CMBU=cca mai bună utilizare).

Această situație este descrisă și anterior la capitolele legate de tipul valorii (limitări și devieri de la definiția valorii de piață), precum și la cel aferent dreptului de proprietate evaluat (atașat exclusiv la cel care se va transmite prin contractul de schimb - îndeosebi mențiunile fiind legate de terenul atașat).

O mențiune în plus se impune a fi adusă în discuție, respectiv cea referitoare la utilizarea inițială și cea existentă:

- o destinația proiectată a imobilelor (corespondența lor cu cea actuală), precum și la

- o posibilitățile de conversie/extindere, de aliniere în fapt la cerințele legislative în domeniu (rezidențial).

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și tipul proprietății evaluate, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică (extinsă) a spațiilor de servicii asimilate.

Spre exemplu, chiar dacă spațiul a fost dispus la parterul unei zone cu „vad

comercial”, analiza de piață (bazată pe utilizarea impusă) s-a axat pe spații similare ca și potențial din punct de vedere al solvabilității cererii (asimilate locuirii și nu activităților comerciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului Zalău, populație, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

3.2.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea 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.

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.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca și „putere de cumpărare”.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Se constată că cererea se mută spre spații mai ieftine și mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociază („în jos”) nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care creșteau costurile auxiliare sau cele atașate.

Scad astfel și gradele de ocupare, existând fenomenul de restrângere chiar și la firmele cu activitate la nivel normal (din precauție economisindu-se sumele curente de cheltuială)

Pe piață se întâlnesc mai puține tranzacții, predominante fiind închirierile.

Se concluzionează piața specifică, pentru:

- o Spații cu destinație impusă,

- o Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect.

Cele de mai sus denotă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul (cantitatea) dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață data, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de „raritate” a acestui tip de proprietate.

Factorii studiați de către evaluator în vederea analizei ofertei proprietăților competitive sunt:

- o Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil).

- o Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare.

- o Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat).

- o Costurile de construcție și dezvoltare.

- o Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite).

- o Ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași.
- o Cauzele și numărul locurilor neocupate.
- o Conversia spre utilizări alternative.
- o Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție.

O inspecție lărgită asupra zonelor comparabile din municipiul Zalău a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă (în fapt excedentară la acest moment), acestea fiind întâlnite atât la parterul blocurilor, cât și în case sau alte construcții care au suferit modificări pentru a fi pretabile pentru diferite activități.

În extrasul cu oferte competitive, anexat prezentului raport de evaluare, sunt prezentate pe larg detalii despre comparabilele cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din toate aceste zone.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult.

Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase imobilele pe piață de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă decât înspre închiriere forțată.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta este pentru imobile comparabile cu proprietatea subiect este relativ mare.
- Dimensiunea imobilelor oferite spre vânzare sunt în superioare imobilelor evaluate.
- Preturile unitare variaza în funcție de dimensiunea proprietatii, de pretabilitatea la funcția rezidențială, amplasament, accesibilitate, etc
- Există suficiente imobile, cum sunt cele subiect, care să beneficieze de vecinătăți imediate, favorabile accesului pietonal și auto.

3.2.4 Echilibrul pieței

Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul municipiului Zalău se remarcă o scădere în evoluția prețurilor pe fondul creșterii ofertei în raport cu scăderea semnificativă a cererii.

De asemenea este de așteptat ca în perioada imediat următoare o serie de agenți economici să-și restrângă sau chiar să-și închidă activitatea ceea ce va conduce la o supraofertă temporară pe un segment îngust de piață ceea ce va conduce la accentuarea pieței cumpărătorului (deja manifestată semnificativ din cauza contextului economic general și al celui local în particular).

De asemenea faptul că în această perioadă vânzarea de imobile (teren) este aproape inexistentă, dezechilibrul dintre cerere și ofertă devenind și mai accentuat.

Prețurile la care s-au înregistrat vânzări ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere a prețurilor.

Aceasta scădere va fi cauzată în principal de mediul economic, care va influența, în continuare și activitatea în acest domeniu imobiliar.

Din informațiile deținute de către evaluator, în municipiul Zalău se poate întâlni o gamă foarte variată de prețuri de vânzare a terenurilor, în funcție de destinația, mărimea acestuia, poziționarea, dotările de care dispune, etc.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare – CMBU reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectate din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de industrie.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: îndeplinește condițiile de mai sus.

Utilizări de genul industrial sunt permise legal.

Utilizarea rezidențială, este permisibilă și posibilă fizic, este fezabilă și productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări rezidențiale susțin această utilizare, construcția fiind prevăzută din proiectul inițial pentru această destinație.

Astfel, în cele ce urmează s-a considerat că imobilul are această utilizare ca fiind cea mai bună. Modificarea destinației presupune schimbarea structurii funcționale și necesită investiții enorme. Proprietarul menține în viitorul apropiat destinația actuală.

ANALIZA DE PIATĂ ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI PENTRU TERENURILE INTRAVILANE LIBERE.

Obiectul analizei îl constituie terenurile intravilane libere, amplasate în MUNICIPIUL ZĂLAU din județul Salaj, situate în zona mediană a localității.

Pentru analiza de piata au fost utilizate urmatoarele surse de informatii:

- documentele proprietatii (extras CF);
- planul parcelar, PUG si RLU Oras Zalau;
- datele de site-ul Institutului National de Statistica;
- inspectia proprietatii si a vecinatatilor;
- au fost culese informatii in teren (anunturi de vanzare);
- au fost acccsate ofertele de vanzare de pe internet si la agentiiile imobiliare;
- discutii cu dezvoltatori, agenti imobiliari, notari si cumparatori.

Data evaluarii a fost martie 2012.

4.2 Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piață.

În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

În această situație abordarea prin comparații este greu aplicabilă; cu atât mai mult, în această perioadă de incertitudine și diminuare semnificativă a tranzacțiilor cu imobile și îndeosebi a terenurilor..

În fapt, terenul este o componentă în cadrul abordării prin cost, iar din punct de vedere al capitalizării nu există terenuri în afara exploatării (exces) care să facă obiectul evaluării separate.

Zonele fiind construite se consideră ca alternativă de dezvoltare cea a vecinătăților.

4.2.1 Tehnica comparației vânzărilor

Evaluarea amplasamentelor a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în unele zone nu s-au regăsit suficiente terenuri libere care să fie utilizate ca și comparabile, unele dintre comparabile au fost obținute prin aplicarea unor extracții (metodă complementară) asupra unor proprietăți construite cu cotație cunoscută.

Elementele de calcul sunt prezentate în continuare:

Moigradean, str. Stefan cel Mare, Zalau

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc Zalau, str.Stefan cel Mare	Loc Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Matei Basarab
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	130	875	1300	525
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	Front stradal - aprox (ml):	35 m la drum asphalt	15 m la strada asphalt	28 m la strada asphalt	20 la strada balast
	Topografie:	înclin.0%,	rampă 0%	rampă V de 5-7%	rampă sud -10%
8	Utilități (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz	da/curent, apa	da/energie, apa, gaz
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		31,500	31,200	18,000
	Pret / mp (EURO)		36	24	34.3
	Nr. telefon proprietar (agent)		753804406	260614709	740828782

Statul Roman, aleea Liliacului, Zalau

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale și fizice				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Loc Zalau, Aleea Liliacului, nr. 11	Loc Zalau, str. G. Cosbuc	Loc. Zalau, Gradina Poporului	Loc. Zalau, str. Andrei Muresan
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	74	850	500	600
Forma, rap front / adancime:	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
Front stradal - aprox (ml):	23,7 m la drum asphalt	23 m la strada asphalt	20 m la strada asphalt	14 la strada balast
Topografie:	înclin.0%,	rampă 0%	rampă V de 5-7%	rampă sud -10%
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / cablu date)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz	da/curent, apa	da/energie, apa, gaz
Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pret total (EURO)		41,650	16,500	39,000
Pret / mp (EURO)		49	33	65
Nr. telefon proprietar (agent)		740926878	741391810	

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- o Drepturile de proprietate evaluate
- o Restricții de utilizare
- o Condițiile de finanțare
- o Motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor
- o Condițiile de piață la data evaluării
- o Localizarea (poziția)
- o Caracteristici fizice
- o Utilități
- o Zonarea
- o Cea mai bună utilizare

Moigradean, str. Stefan cel Mare, Zalau

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Loc Zalau, str.Stefan cel Mare	Loc Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Matei Basarab
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	130	875	1300	525
PREȚ VÂNZARE EUR		31,500	31,200	18,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 36.00	€ 24.00	€ 34.30

TIP COMPARABILA

Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3.60	-2.40	-3.43
Pret de vanzare corectat		32.40	21.60	30.87

DREPTUL DE PROPRIETATE

Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 30.87

RESTRICTII LEGALE

Restricții legale - coeficienti urbanistici				
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 30.87

CONDIȚII DE FINANȚARE

Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 30.87
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 30.87
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 30.87
LOCALIZARE				
Localizare	Loc Zalau, str.Stefan cel Mare	Loc Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Stefan cel Mare	Loc. Zalau, str. Matei Basarab
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
Corecție totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	-€ 1.54
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32.40	€ 21.60	€ 29.33
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	130	875	1660	525
Corectia unitara sau procentuala		-5.0%	-10%	-5%
Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 1.62	-€ 2.16	-€ 1.47
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	35 m la drum asphalt	15 m la strada asphalt	28 m la strada asphalt	20 la strada balast
Corectia unitara sau procentuala		-5%	0%	6%
Corecție totala pentru forma si front		-€ 1.62	€ 0.00	€ 1.76
Topografie	înclin.0%,	rampă 0%	rampă V de 5-7%	rampă sud -10%
Corectia unitara sau procentuala		0%	5%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 1.08	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 29.16	€ 20.52	€ 29.62
UTILITĂȚI DISPONIBILE				

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz	da/curent, apa	da/energie, apa, gaz
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 29.16	€ 20.52	€ 29.62
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 29.16	€ 20.52	€ 29.62
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 29.16	€ 20.52	€ 29.62
Preț corectat (Eur/mp)		€ 29.16	€ 20.52	€ 29.62
Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 3.24 -10%	-€ 1.08 -5%	-€ 1.25 -4%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 3.24	€ 3.24	€ 4.77
	(procentual)	10.0%	15.0%	15.5%
Suprafata	130			
Opinie / mp	29.16			
Valoare estimata _EURO	3,790			
Valoare _RON	16,570			
Curs valutar	4.3712			
Data evaluarii	23 Martie 2012			

Statul Roman, aleea Liliacului, Zalau

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc Zalau, Aleea Liliacului, nr. 11	Loc Zalau, str. G. Cosbuc	Loc. Zalau, Gradina Poporului	Loc. Zalau, str. Andrei Muresan
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafata [mp]	74	850	500	600
	PREȚ VÂNZARE EUR		41,650	16,500	39,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 49.00	€ 33.00	€ 65.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-4.90	-3.30	-6.50
	Pret de vanzare corectat		44.10	29.70	58.50

1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 44.10	€ 29.70	€ 58.50
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici				
	Corecția unitară sau procentuală		5%	5%	-10%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 2.21	€ 1.49	-€ 5.85
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 46.31	€ 31.19	€ 52.65
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 46.31	€ 31.19	€ 52.65
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 46.31	€ 31.19	€ 52.65
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	10%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 3.12	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 46.31	€ 34.30	€ 52.65
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc Zalău, Aleea Liliacului, nr. 11	Loc Zalău, str. G. Cosbuc	Loc. Zalău, Grădina Poporului	Loc. Zalău, str. Andrei Muresan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-5%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	-€ 2.63
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 46.31	€ 34.30	€ 50.02
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	74	850	1660	600

	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru dimensiuni		-5.0% -€ 2.32	0% € 0.00	-5% -€ 2.50
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru forma si front	dreptunghi 23,7 m la drum asphalt	dreptunghi 23 m la strada asphalt 0% € 0.00	dreptunghi 20 m la strada asphalt 0% € 0.00	dreptunghi 14 la strada balast -6% -€ 3.00
c	Topografie Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)	înclin.0%,	rampă 0%	rampă V de 5-7%	rampă sud -10%
			0% € 0.00	0% € 0.00	0% € 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 43.99	€ 34.30	€ 44.52
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte) Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru utilități disponibile Preț corectat (EUR/mp)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz 0% € 0.00 € 43.99	da/curent, apa 0% € 0.00 € 34.30	da/energie, apa, gaz 0% € 0.00 € 44.52
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru zonare Preț corectat (EUR/mp)	rezidential	rezidential 0% € 0.00 € 43.99	rezidential 0% € 0.00 € 34.30	rezidential 0% € 0.00 € 44.52
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare Preț corectat	rezidential	rezidential 0.0% € 0.00 € 43.99	rezidential 0.0% € 0.00 € 34.30	rezidential 0.0% € 0.00 € 44.52
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 43.99	€ 34.30	€ 44.52
	Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 0.11 0%	€ 4.60 16%	-€ 13.98 -24%
	Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 4.52 10.3%	€ 4.60 15.5%	€ 13.98 23.9%
	Suprafata	74			
	Opinie / mp	43.99			
	Valoare estimata _EURO	3,260			
	Valoare _RON	14,250			
	Curs valutar	4.3712			
	Data evaluarii	31-Dec-11			

4.3. REZULTATELE EVALUARII

4.3.1 Reconciliere. Opinie

Astfel, ca și rezultat aferent fiecărui imobil (dreptului de proprietate atașat) „valoarea de piață” (cu particularitățile și devierile definite în cadrul lucrării) este:

Nr. inv.	Denumire imobil	Valoare estimata RON	Valoare estimata EUR
1	Teren situat in Zalau, str. Stefan cel Mare, nr. cad. 58120	16570	30
2	Teren situat in Zalau, alea Liliacului, nr. top. 1928/c/2/1/a/1/1/2/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2	14250	3260

Mențiuni suplimentare:

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 4,3197 RON pentru 1 EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.
- ✓ Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunilor decembrie 2011;
- ✓ Valorile atribuite componentelor imobiliare sunt atașate exclusiv dreptului de proprietate evaluat și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ✓ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare
- ✓ Valorile sunt considerate în condițiile de plată cash, integral la valoarea tranzacției

5. ANEXE

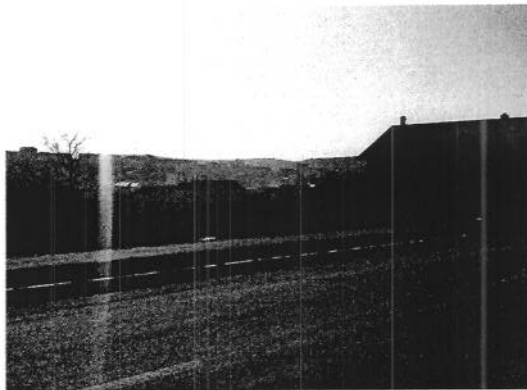
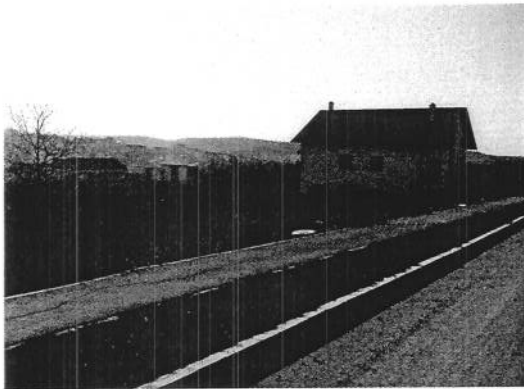
5.1 Fotografii ale proprietatilor

5.2 Oferte imobiliare comparabile

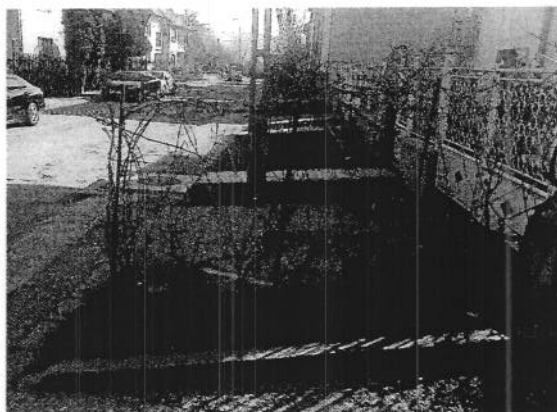
5.3 Documente ale proprietatilor - (CF)

Fotografii ale proprietatilor

Teren str. Stefan cel Mare



Teren Aleea Liliacului



OFERTE IMOBILIARE – TERENURI COMPARABILE

Teren intravilan - **LIVADA MESEȘ**

Publicat 15 Martie ora 13:28 de persoana fizica Adrian, **0740828782**

Pret: 3.600 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 525 mp

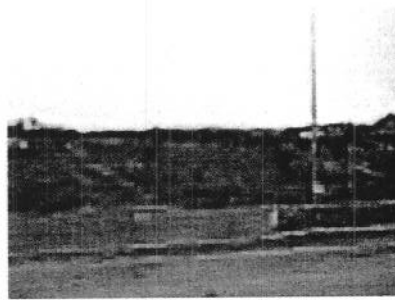
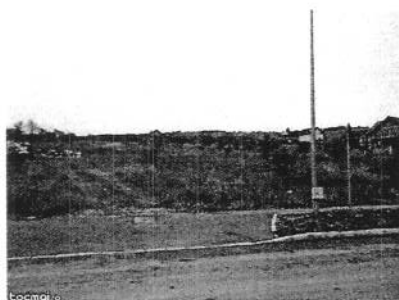
Tip teren: intravilan

Vând teren intravilan, situat în Livada Meseș, str. Matei Basarab (drum neasfaltat încă). Suprafață 525mp, front la strada 20m.

Are certificat de urbanism, în această zonă se acordă autorizație de construcție și pentru suprafața de 500mp, regim înălțime P+2E; P+1. Preț total 18.000 euro.

Teren intravilan **STR. STEFAN CEL MARE** 4700m2

Publicat 6 Martie ora 12:39 de persoana juridica Angela Pop Imob, **0753804406**



Pret: 36 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 4700 mp

Tip teren: intravilan

Terenul este in parcele de 8,75 ari cu deschidere 15 m terenul are toate facilitatile strada de 12 m canalizare apa , curent . certificat de urbanism . pretul este de 3600 euro/ ar

Teren intravilan **LIVADA MESES**

Publicat 5 Martie ora 20:39 de persoana fizica Silaghi Mariana **0260614709**

Pret: 24 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:1300 mp

Tip teren: intravilan

**VAND TEREN INTRAVILAN LIVADA MESES STRADA , ,
STEFAN CEL MARE"**

ESTE SITUAT INTRE CASE

SUPRAFATA 13 ARI LIVADA DE MERI.

INTABULAT PE O SINGURA PERSOANA.

PRETUL ESTE 32000 EURO NEGOCIABIL.

TEL 0745- 842964

Teren intravilan, 8. 5 ari **STR. G. COSBUC**

Publicat 16 Martie ora 18:40 de persoana fizica Alexandru, **0740926878**

Pret: 49 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:850 mp

Tip teren: intravilan

Teren intravilan

- 8. 5 Ari

- lot compact

- zona rezidentiala sau comerciala

- deschidere la strada 23m.

**Zona cu priveliste deosebit de frumoasa, linistita, zona centrala, la
10minute(mers pe jos) de centru.**

PRET: 4900 EUR / AR NEGOCIABIL !!

Teren **GRADINA POPORULUI**

Publicat 15 Martie ora 17:02 de persoana fizica Sandor, **0741391810**

Pret: 33 EUR

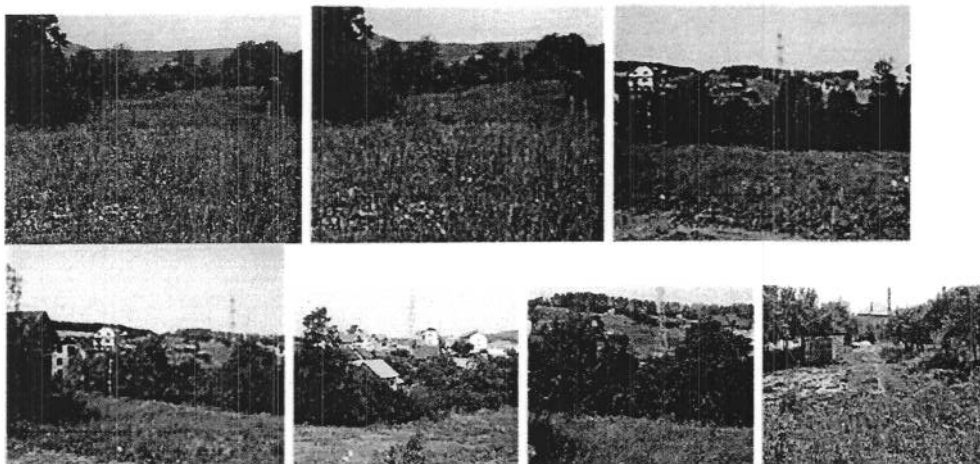
Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:500 mp

Tip teren: intravilan

**Teren intravilan, 5 ari, front 20 m la strada, langa drum asfaltat cu
utilitati.**



CARACTERISTICI

Localizare:Zalau, Salaj

Zona:Traian

Adresa:Andrei Muresan

Tip Oferta:Terenuri

Tip:Vanzare

S. Teren:600 mp

Etaj:Parter/

Gradina:Privata

Front str.:42x14

Tip Teren:Intravilan

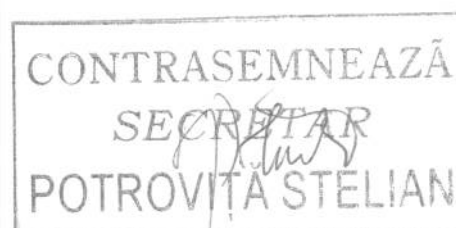
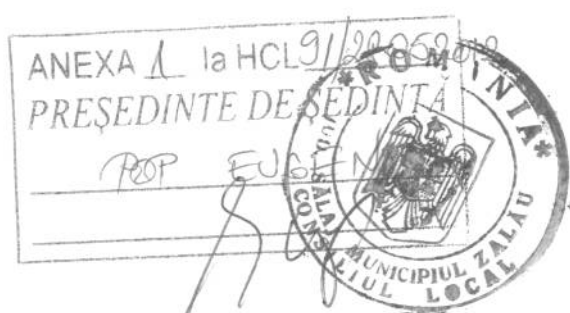
Utilitati:apa, gaz, curent, canalizare

Terenul de tip intravilan este situat pe strada Andrei Muresan, in cartierul Traian, intr-o zona rezidentiala deosebita . Suprafata lui este de 600mp.

Avand in vedere ca terenul are acces din doua parti laterale, pe doua drumuri private, fronturile sunt de 42m respectiv 14m.

Terenul prezinta urmatoarele utilitati: apa, gaz, curent si canalizare, iar in vecinatatea lui se afla case construite si in constructie.

Pret: 6500euro/ar (negociabil)



MEMORIU TEHNIC

privind documentatia de schimb de teren in favoarea numitei MOIGRADAN VIORICA , cu domiciliul in mun.Zalau ,
Aleea Liliacului , nr.11 , jud.Salaj

La solicitarea susnumitorilor, in vederea intocmirii unei documentatii topografice necesare efectuarii unui schimb de teren intravilan in favoarea acestora, liber de constructii, proprietatea Statului Roman, am facut deplasarea la fata locului unde impreuna cu susnumitii am identificat imobilul in cauza, trecand apoi la executarea masuratorilor necesare si consultand evidentele CF si alte acte de proprietate am constatat urmatoarele:

- MOIGRADAN VIORICA, doresc sa efectueze un schimb de teren in suprafata de 74,00 mp de teren intravilan ce se afla in fata imobilului detinut de catre susnumitip , unde acestia isi au si domiciliul si sa predea o suprafata de 131,00 mp pe str.Stefan Cel Mare.
- terenul in suprafata de 74,00 mp este proprietatea Municipiul Zalau ;
- suprafata oferita spre schimb se afla notificata in :
 - CF nr. 2003 , Zalau , la nr.top. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1, teren, in suprafata totala de 4581 mp , fiind situat pe str.Aleea Liliacului si se invecineaza cu: - N - Statul Roman
 - E – Str.Liliacului
 - S – Chendea Tudorel
 - V – Moigradan Viorica
- iar suprafata oferita la schimb de catre Moigradan Viorica este notat in CF.nr.58120, Zalau cu nr.cad.58120 in suprafata de 131,00 mp , aflat pe str.Stefan Cel Mare.

Pentru constituirea lotului in suprafata de 74,00 mp, teren intravilan ce se propune pentru schimb parcela de la nr. top. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1, in suprafata totala de 4581,00 mp, se supune dezmembrarii constituind urmatoarele nr.top.noi :

- nr.top.nou. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1/1, in suprafata de 4507,00 mp, teren, ramane in favoarea vechiului proprietar;
- nr.top.nou. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2, in suprafata de 74,00 mp, teren intravilan pentru MOIGRADAN VIORICA , in vederea schimbului.

Urmarea celor aratate mai sus , propunem aprobarea schimbului suprafetei de 74,00 mp, in favoarea MOIGRADAN VIORICA de la nr.top.nou. 1928/c/2/1/a/1/1/2/1/a/3/3/1/1/b/1/1/1/2, teren intravilan.

INTOCMIT
SOFRON MIHAI SEBASTIAN
Autorizatia SJ nr.0069/2010



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL - INTRAVILAN
Scara 1 : 250

Judetul SALAJ
Teritoriu adm.ZALAU
Cod SIRUTA 139713
Str. Liliacului, Nr.11

MOIGRADAN VIORICA
Aleea Liliacului , nr.11
mun. Zalau , jud.Salaj



STEREO 1970

1.Y= 352400.2290 X= 633646.2100
1.Y= 352403.5370 X= 633646.2920
1.Y= 352404.3270 X= 633622.4820
1.Y= 352401.4100 X= 633622.4540

St=74,00 mp

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

MOIGRADEAN GAVRIL

STR.LILIACULUI

STATUL ROMAN

1 3.31 2

23.79

N

23.82

2.92 3

CHENDEA TUDOREL

ANEXA 1 la HCL 91/28.05.12
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

POP EUGEN

VIZAT
OCPI SALAJ



tabel juridic

situatia actuala

situatia propusa

CF	NR.TOP.	SUPRAF mp	PROPRIETARI	NR.TOP. NOU	SUPRAF mp	VEGINATATI	PROPRIETARI
03	1928/c/2/1/ a/1/1/2/1/a/ 3/3/1/1/b/1/1/1	4581	STATUL ROMAN	1928/c/2/1/ a/1/1/2/1/a/ 3/3/1/1/b/1/1/1/2 Teren	74	N- Statul Roman E- Str.Liliacului S- Chendea Tudorel V- Moigralean Gavril	MOIGRADAN VIORICA Aleea Liliacului , nr.11 mun. Zalau , jud.Salaj
				1928/c/2/1/ a/1/1/2/1/a/ 3/3/1/1/b/1/1/1/1 Teren intravilan	4507		Ramane in favoarea vechilor proprietari

INTOCMIT:
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
Autorizatia SJ nr.0069/2010

Cartea funciară cu nr. 2003

Comuna/ Oraș/ Municipiu Salau

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
338	1928/c/2/1/1/1/1/6	Teren	53	
339	1928/c/2/1/1/1/1/6	Teren	10.	
340	1928/c/2/1/1/1/1/2	Teren	30 mp.	
341	1928/6/1/1/1/1/6/2/1/c/3/1/a/1		169.	
342	1928/c/2/1/1/a/43/32/15/13/24/12/3/4/2/a/1	Teren	1222 mp.	
343	3097/a/2/2	Teren	1110 mp.	
344	1928/c/2/1/1/a/1/1/1/2/1/a/3/3/1/1/1/1/1/1/1	Teren	4581 mp.	B. 341

Nr. înregistrare 21983 Ziua 03 luna 09 Anul 2001
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
 eliberată la data de 08 09 2001
 Tariful 15 cu chitanța nr. 8856
 Referent _____
 L.S. _____



Zalau , str.Liliacului , nr.11



Nr. cerere	21596
Ziua	01
Luna	09
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 58120
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

TEREN intravilan

Adresa: Zalău

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	58120	Din acte: 131; Masurata: 130	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 58120
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
	21596 / 01.09.2011		
	Act act de partaj voluntar, 8912.2008		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin partaj si in baza Legii 18/91, act T P 1024/32/2003 cu incheiere 3427/30.04.2004 si prin mostenire act nr.305/2008, cu inch.27538/24.09.2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1		A1 pozitie transcrisa din CF 50946/ Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 27563 din 29/09/2008;
1	MOIGRADAN VIORICA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 58120
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	livada	DA	130	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^(**) (m)
1	2	35
2	3	1
3	4	3
4	5	17
5	6	16
6	7	1
7	1	4

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

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

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 360 RON, chitanta BNP nr. 0079331/31-08-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 222,

Asistent - registrator,
ADRIANA POCOLA



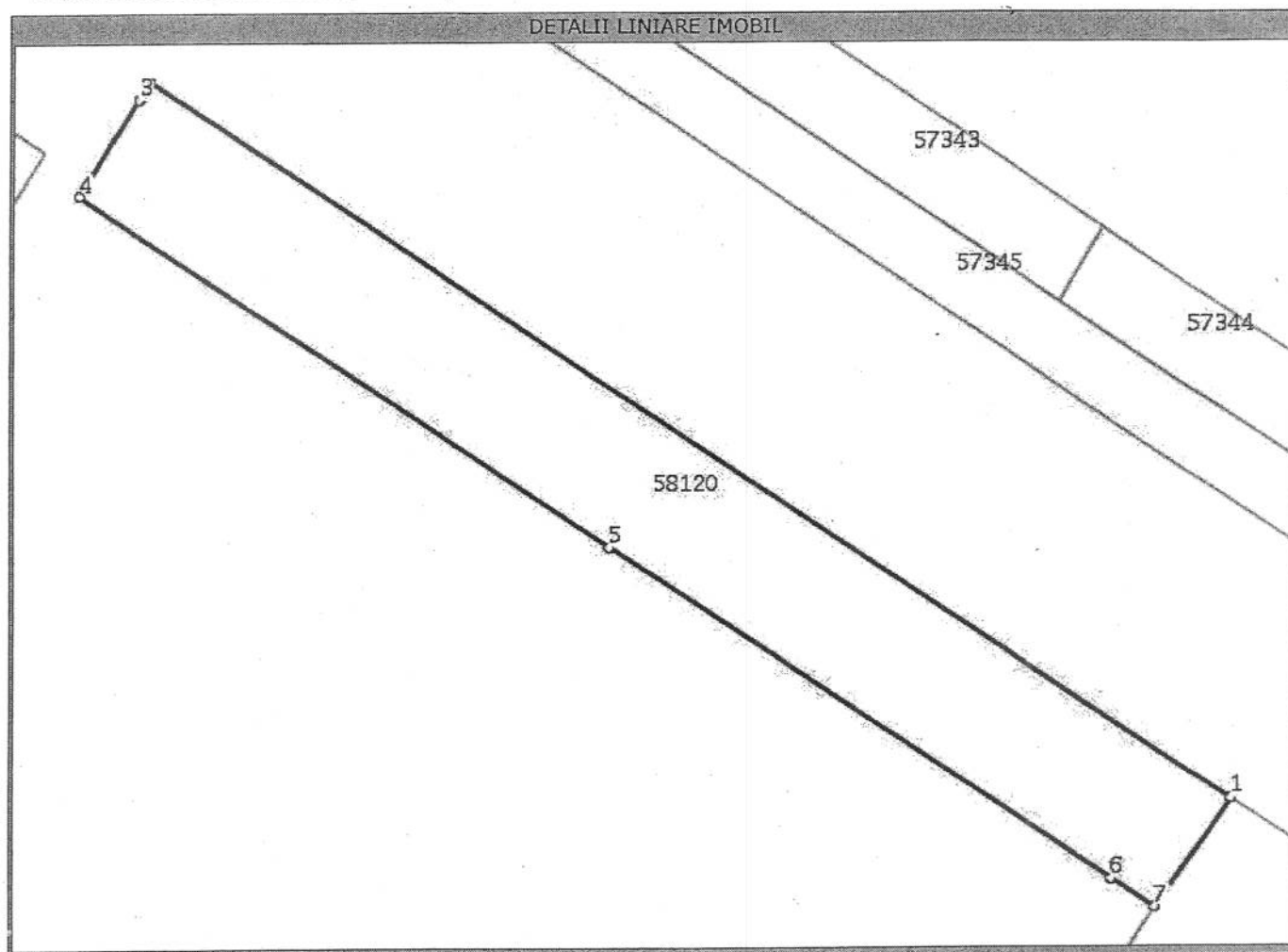
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 58120
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

TEREN intravilan
Adresa: Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
58120	130	-

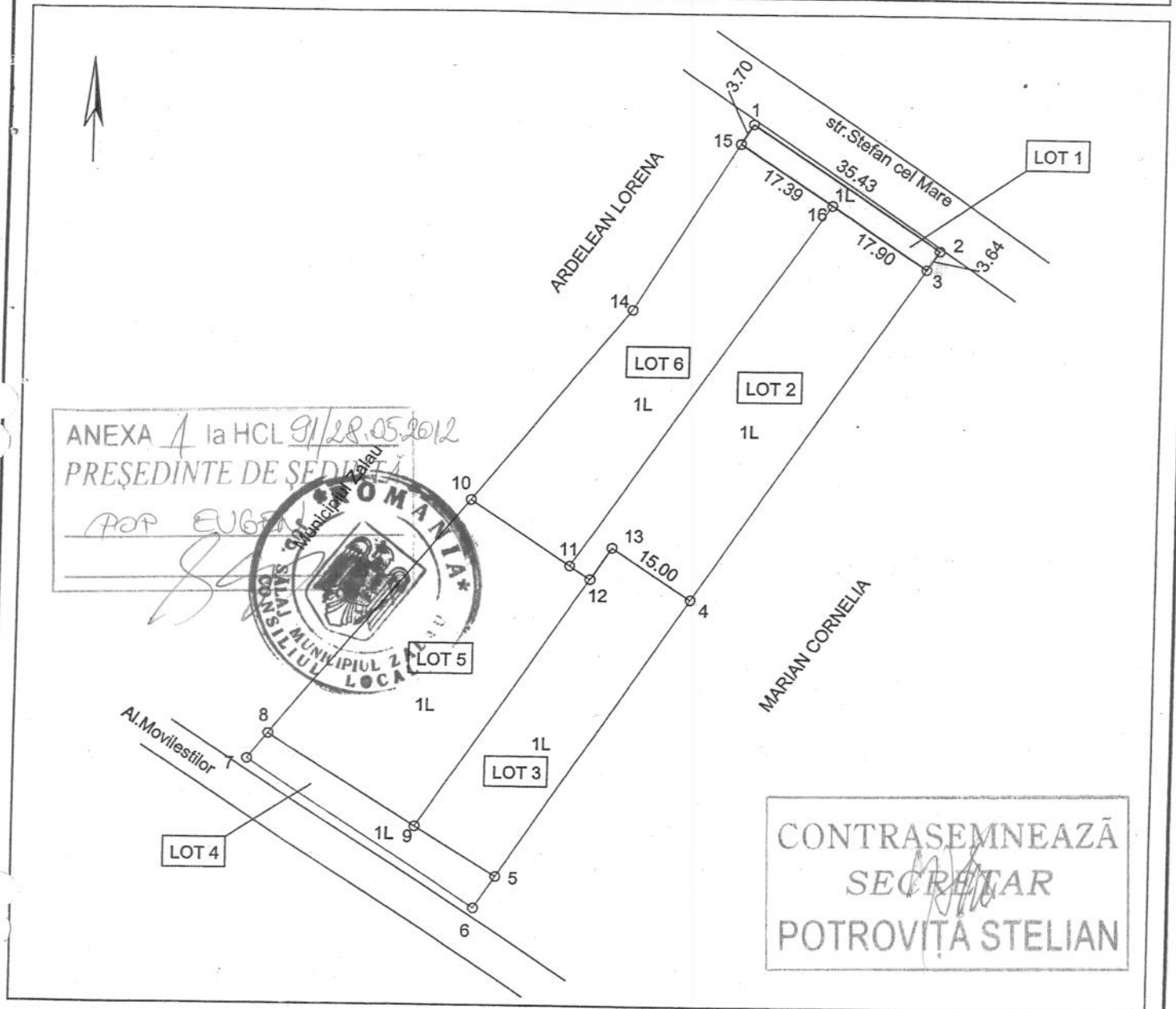
* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

ANEXA NR.11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58120	130	Mun. Zalau
Cartea Funciara nr.	UAT	ZALAU



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de Proiectie Stereografica 1970

1	354008.3137	632550.5016
2	354037.5565	632530.4964
3	354035.5609	632527.4497
16	354020.7718	632537.5341
15	354006.3991	632547.3320

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
1	L	130		Teren intravilan
Total		130		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
Total			

Executant: SOFRON SEBASTIAN

Receptionat:

Suprafata masurata = 130 mp
Suprafata din act = 131 mp

08.08.2011

O. P. I. SALAI
HENTAR ALADAR
Director