



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. 255

din 24 august 2017

privind aprobarea vânzării terenului identificat în parcela "Grădina Onului" din Cartea Funciară nr. 54946 UAT Zalău, nr. cadastral 54946, în suprafață de 300 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, str. Pădureni, nr.45 în favoarea proprietarilor construcțiilor edificate pe acest teren

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: -Referatul Direcției patrimoniu nr.49758/08.08.2017;

-Cererile nr.28406/05.05.2017 și nr.33122/25.05.2017 formulate de Milaș Marcel Ovidiu și Milaș Anca prin care solicită cumpărarea terenului identificat cu nr. Cadastral 54946 (nr. cad. vechi 3889) în C.F nr. 54946 Zalău (CF vechi 2019/N), în suprafață de 300 mp – teren aferent construcției, atribuit familiei Milaș Marcel Ovidiu și Milaș Anca în baza Contractului de comodat nr.47023/06.12.2006; Extrasul CF nr. 54946 Zalău.

-Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin nr. cadastral 54946 (nr. cad. vechi 3889) în C.F nr. 54946 Zalău (CF vechi 2019/N), întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pop Maria.

-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 Pop Maria efectuat în scopul vânzării terenului cu categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cadastral 54946 (nr. cad. vechi 3889) în C.F nr. 54946 Zalău (CF vechi 2019/N), în suprafață de 300 mp situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, str. Pădureni, nr.45.

Art.2 Se aprobă vânzarea în favoarea numiților Milaș Marcel Ovidiu și soția Milaș Anca a lotului de teren intravilan în suprafață de 300 mp, cu categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat cu nr. Cadastral 54946 (nr. cad. vechi 3889) în C.F nr. 54946 Zalău (CF vechi 2019/N) situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, str. Pădureni, nr.45.

Art.3 Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 15.563 lei la care se adaugă TVA aferent și cheltuielile ocazionate cu evaluarea, rezultând o valoare totală de 18.996 lei.

Art.4 Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri sau de la data plății prețului. 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 va înceta de drept Contractul de comodat nr. 47023 din 06.12.2006.

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

Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian



ANEXA 1 la HCL 255/24.08.2017
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BALASEC TOADOR



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Localizare: Loc. Zalau, str. Padureni nr.45, Cartier Gardin Onului

Proprietar al terenului: Primaria Municipiului Zalau, Judetul Salaj

Solicitant: Municipiul Zalau- Consiliul Local

Destinatar: Municipiul Zalau

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al PROPRIETARULUI

- 31 iulie 2017 -



REZUMATUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **“TEREN INTRAVILAN “** , situat în Loc. Zalau, cartier Gradina Onului, str. Padureni nr.45, Jud. Salaj .

- Parcela are suprafața de **300 mp** , conform Extrasului CF nr. cadastral **54946**, municipiul Zalau.

SCOPUL EVALUĂRII, INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vanzării . Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Zalau, in calitate de proprietar al terenului intravilan.

Lucrarea se realizează în baza Contractului de prestari servicii nr. 46399 din data de 25.07.2017 incheiat intre Primaria municipiului Zalau si A.I. Pop Maria- expert contabil.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de **31.07.2017**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Terenul	SUPRAFAȚA (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	300	3.416	15.563

- Cursul de schimb considerat este de 4,5558 lei/euro, curs oficial BNR valabil la data de 30.07.2017;
- Valoarea este fără TVA și este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).
- Prezenta evaluare nu poate fi utilizată în alt scop decat cel declarat.
- Terenul a fost evaluat ca fiind concesionat.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare (SEV), recomandărilor și metodologiei de lucru a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

EVALUATOR,
Pop Maria, legitimația 15327



CUPRINS

Pct.	Denumire	Pagina
	INTRODUCERE	
	Certificare	
Cap.I.	PREMISELE EVALUARII	
1.1.	Obiectul evaluarii	5
1.2.	Drepturi de proprietate evaluate	5
1.3.	Solicitantul evaluarii	5
1.4.	Tipul de valoare	5
1.5.	Inspectia proprietatii	6
1.6.	Data evaluarii	6
1.7.	Standardele de evaluare aplicabile	7
1.8.	Raspunderea fata de client si clauza de nepublicare	7
1.9.	Ipoteze si conditii limitative	7
Cap.II	PREZENTAREA DATELOR	
2.1.	Amplasamentul	8
2.2.	Date privind piata imobiliara	9
Cap.III.	EVALUAREA PROPRIETATII	
3.1.	Cea mai buna utilizare	10
3.2.	Metodologie	10
Cap.IV	REZULTATELE EVALUARII	
4.1	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	12
5.	ANEXE	
5.1.	Fisa de calcul cost constructie	
5.2.	Fotografii ale proprietatii	
5.3.	Documente ale proprietatii	



CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC), recomandărilor și metodologiei de lucru a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). A fost respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Pop Maria, în data de 27 iulie 2017 însoțit de fam. Milas Marcel- Ovidiu și Milas Anca, în calitate de concesionar al terenului și proprietari a construcției.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul de Aplicații al evaluării- SEV 400- Verificarea Evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON Asigurare .

Raportul de evaluare cuprinde 21 pagini, inclusiv anexe: Poze, Extras CF, amplasarea în zona

EXECUTANT
Pop Maria
Expert evaluator EPI, EI.



Cap. I. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară “ **TEREN INTRAVILAN inprejmuit**” in suprafata de 300 mp, situat în Str. Padureni nr.45, Cartier Gradina Onului, loc. Zalau .

1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

- Pentru terenul intravilan evaluatorul a avut la dispoziție în copie a:
- Extrasul CF nr.cad. 54946 UAT Zalau, (forma parcelei- dreptunghi cu laturile de 12/25) , pe categoria de folosinta curti- constructii (Cc);
 - Proprietarul terenului este Municipiul Zalau- domeniul privat;
 - *Terenul este transmis in folosinta gratuita in baza Contractului de comodat nr.47023 din data de 06.12.2006, pentru o durata nelimitata .*

Nu au fost efectuate verificări suplimentare referitoare la proprietate.

1.3. SOLICITANTUL EVALUĂRII (CLIENTUL)

Evaluarea a fost solicitată de **Primaria Zalau- Consiliul Local**, cu sediul in loc. Zalau, Piata Iuliu Maniu nr. 3 , prin adresa nr. 41321 din data de 03.07.2017, jud. Salaj.

1.4. TIPUL VALORII, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII,

Metodologia aplicată a avut în vedere estimarea unei „**valori de piață**” definită conform prevederilor Standardelor de Evaluare SEV-100 – Cadrul general, în scopul **vanzarii**.

***Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. **Valoarea de piață** este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

(b) „**un activ ar putea fi schimbat**” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) „**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată.

Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată.

Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) „**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti



un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de *data evaluării*;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în

considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la *data evaluării*;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

1.5. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost efectuată în 27 iulie 2017 de către evaluator Pop Maria, în prezența fam Milas Marcel- Ovidiu și Anca,- detinatoarea Contractului de comodat pentru terenul de 300 mp care face obiectul evaluării.

Au fost preluate documentele existente referitoare la proprietatea evaluată de la proprietarul terenului - Primaria municipiului Zalau-, au fost analizate și confruntate cu situația de pe teren, am fotografiat proprietatea.

Nu am beneficiat de sprijin din partea altei persoane și nu am solicitat expertize.

1.6. DATA EVALUĂRII

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2017, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în **31.07.2017**, care este și data raportului.



1.7. STANDARDELE DE EVALUARE APLICABILE ȘI SURSELE DE INFORMAȚII

Având în vedere tipul proprietății și scopul evaluării, au fost aplicate următoarele standarde:

- SEV-100 – Cadrul general
- SEV 101- Termenii de referință
- SEV 102- Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV-230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Au fost utilizate ca surse de informare:

A. Informații furnizate de către client:

- datele de identificare ale terenului (adresă, identificare fizică pe teren);
- documente care atestă situația juridică a terenului ;
- suprafața terenului preluate din plan de situație și încadrarea în zonă;
- istoricul proprietății, scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- constatările directe și concluziile în urma inspecției proprietății;
- informații de piață (ofertă, cerere, tranzacții și evoluția pieței specifice), din mass media, de la agenții imobiliare, de pe site-urile de specialitate și din baza proprie de date a evaluatorului.
- standardele de evaluare –GEV- 630, bibliografia de specialitate

1.8. RĂSPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI ȘI CLAUZĂ DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul construcției, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea exclusivă a acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze valoarea.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat expres, este confidențial, strict pentru client și nu acceptăm nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, ori incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele expres menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale, putând angaja răspunderea civilă.

1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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



Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- *Valoarea de piață pentru terenul subiect a fost estimată sub ipoteza că acesta este proprietatea Primăriei Municipiului Zalău și este transmis în folosință gratuită în baza Contractului de comodat nr.47023 din data de 06.12.2006, pentru o durată nelimitată actualului proprietar al construcției, - Milas Marcel Ovidiu. Pe terenul de 300 mp detinut în baza contractului de comodat este obținută autorizația de construcție pentru casa familială și înscrisă în CF cu nr. cadastral 54946-C1, proprietarul construcției optează pentru a deține și terenul împrejmuit de 300 mp. Acest teren face obiectul evaluării, și este în proprietatea Municipiului Zalău.*
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, dacă nu a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem informații despre inspecții sau rapoarte care să indice prezența contaminanților, a materialelor periculoase, sau a altor aspecte și fenomene previzibile care pot influența valoarea;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în conformitate cu evoluția pieței și cu datele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai datele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații utile, de care acesta nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafața considerată se bazează pe valorile înscrise în documentele prezentate evaluatorului;
- Orice schițe, desene, explicații ale evaluatorului sunt aproximative și au menirea de a ajuta pe utilizatorul evaluării să înțeleagă proprietatea. Evaluatorul nu este expert topo și nu are nici o competență în acest sens.
- Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie referitor la proprietatea evaluată, cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- Prezentul raport, ori părți ale sale (în special concluzii, valori, informații utilizate, date despre proprietar sau beneficiarul evaluării) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregului activ la care valoarea se referă și orice divizare sau distribuție a valorii pe fracțiuni va invalida valoarea, cu excepția situațiilor în care distribuția valorii a fost prevăzută în raport.
- Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat numai în scopul declarat de beneficiar.

Cap. II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. AMPLASAREA TERENULUI. ACCES. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

- Terenul intravilan pentru construcții și curți, supus evaluării este proprietatea Primăriei Municipiului Zalău, și are o suprafață de **300 mp**;
- Amplasamentul are utilități (energie electrică, apă, telefonie, cablu de date);
- Terenul are forma dreptunghiulară, cu dimensiunile: - conform planului de situație anexat.
- Terenul intravilan **pentru construcții și curți** - în suprafață de **300 mp**, este amplasat în Str. Padureni nr. 45, Cartier Gradina Onului, loc. Zalău Jud. Salaj. Terenul face obiectul Contractului



de comodat, în baza caruia fam Milas a obținut autorizația pentru casa . Este acces direct din str. Padureni și este în proprietatea Primăriei Municipiului Zalău.

Nu deținem informații despre contaminări ale zonei, evaluatorul nu se poate pronunța asupra problemelor de mediu și nu a solicitat o expertiză în acest sens. Considerăm că dacă alte probleme de mediu nu sunt cunoscute la data evaluării, acestea nu există, ipoteză pe care a fost fundamentată estimarea valorii de piață.

2.2. DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

2.2.1. DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața imobiliară, se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt, de cele mai multe ori, banii. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "teren intravilan pentru curți și construcții" situată în mediu urban.

2.2.2. OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Oferta poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativă și cantitativă.

Sub aspect cantitativ, oferta de terenuri pentru dezvoltare rezidențială este foarte limitată la nivel de municipiu.

Din punct de vedere calitativ, oferta este de asemenea foarte limitată. Există puține oferte relativ comparabile în zona dată, cu acces direct din strada și cu utilități complete.

2.4.3. CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În condiții normale de piață, există cerere pentru proprietăți similare. În situația actuală, când puterea de cumpărare este din ce în ce mai scăzută, iar finanțarea pentru cumpărare de imobile este tot mai greu de obținut, cererea manifestă multă prudență. Tranzacțiile sporadice care au loc sunt în acea parte a ofertei, care, din diverse motive este obligată să vândă terenuri pentru dezvoltare rezidențială, de regulă parcelate în suprafețe mici.

2.4.4. ECHILIBRUL PIEȚEI, RAPORTUL CERERE/OFERTĂ, CONCLUZII

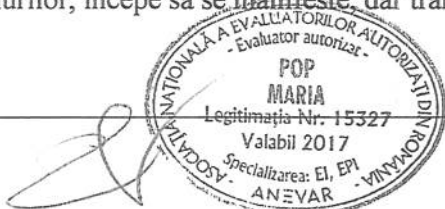
Având în vedere cele prezentate la explicarea ofertei și a cererii, se poate observa că există ofertă medie și cerere modestă, fapt ce definește piața în dezechilibru și regres.

Analizând evoluția cerere-ofertă în 2007-2017 se constată următoarele aspecte semnificative:

- Finele anului 2007 a înregistrat nivel maxim al cererii pe piața imobiliară în general și, în consecință multe tranzacții la prețuri mari (corespunzătoare unei piețe deosebit de active), astfel că în luna decembrie 2007 prețurile pe piața imobiliară erau, în medie cu aprox 20-30% mai mari decât la mijlocul anului. A fost una dintre perioadele cele mai dinamice pe piață și, probabil cota maximă a pieței imobiliare în România, având în vedere perspectivele actuale.

- În prima parte a anului 2008, piața imobiliară a fost în stagnare, dar cererea a început să scadă simțitor. Deoarece vânzătorii sperau că lipsa cererii este doar aspect de moment, au ținut prețul ridicat, uneori chiar în creștere, fapt ce a determinat diminuarea drastică a tranzacțiilor. Începând din iulie - august 2008, când au apărut și zvonuri despre criza financiară, fără ca aceasta să se manifeste în România, piața imobiliară a început să scadă, astfel că, la finele anului prețurile să fie mai mici cu aprox, 30% decât în iulie august.

- După ce efectele crizei mondiale au început să fie tot mai vizibile și în România, cu previziuni tot mai sumbre privind evoluția acestei crize pe plan intern, piața imobiliară a fost blocată. Rarele tranzacții care au avut loc, au fost situații de vânzare forțată, astfel că nu se poate vorbi despre o valoare de piață, așa cum este definită Standardele de Evaluare). În ultimii doi ani, piața imobiliară, inclusiv cea a terenurilor, începe să se manifeste, dar tranzacțiile sunt încă destul de rare.



Cap. III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna 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.

Terenul este intravilan –amplasat pe Str. Padureni nr.45, si are categoria de folosinta inscris in CF- pentru curti - constructii. In prezent pe acest teren este construita o casa pentru care fam Milas detine toate documentele (Autorizatia de constructie si Certificatul de atestare a extinderii constructiei)

In aceste conditii destinatia ce poate fi atribuita suprafetei de teren de 300 mp, proprietar Primaria Municipiului Zalau, se mentine pentru constructii casa .

Cea mai buna utilizare a terenului in suprafata de 300 mp este pentru curti si constructii.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este **permisă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

3.2. METODOLOGIE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase tehnici: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, metoda capitalizării veniturilor- care cuprinde: (1) metode ale capitalizării directe: metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și (2). metoda actualizării :analiza fluxului de numerar / analiza parcelării și dezvoltării.** Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda extractiei consta in determinarea valorii terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda este adecvata in situatia noastra pentru ca:

- Nu este teren liber;
- Valoarea constructiei este semnificativa in total valoare a proprietatii imobiliare care se compune din constructie (parter si mansarda) in suprafata construita desfasurata de 186,13 mp si teren in suprafata totala de 300 mp;
- Costul de inlocuire net se poate determina cu acuratete

		Casa de locuit- extindere - Str. Padureni nr.45, Cartier Gradina Onului, Zalau
	surafata utila	149,35
	Chiria euro /mp	5,7
	Grad de ocupare	100
	Venit brut /an	10.216
	Cheltuieli de exploat	
	a) ch fixe	
	imp cladiri	100
	asigurare cladiri	50
	taxa teren	



amortizare	0
b) chelt variabile	
salarii administrativ	0
reparatii si intret spatiu	0
alte cheltuieli	0
Total cheltuieli	150
Rata cheltuielilor %	1
Venit impozabil	10066
Impozit pe profit 16%	1610
Venit net	8456
Rata venitului net	83
Rata de capitalizare	10
Valoare in EURO- constructie +teren	84555
Valoarea in RON- constructie + teren	385216
din care : valoarea constructiei (fisa de cost)	369653
valoarea terenului - lei	15563

Pentru **valoarea constructiei**- a se vedea **Anexa** – Fisa nr. 1 pentru Constructii locuinte str. Padureni nr.45 (Raportul de evaluare nr. 30).

**Valoarea estimata a terenului este de 15.563 lei echivalent a 3.416 euro
(11,39 euro/mp)**

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea terenului subiect cu parcele similare, vândute sau oferate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănarilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice.

Metoda de evaluare– abordarea prin comparatii directe, nu este aplicabilă eficient terenului subiect, pentru ca nu este un teren liber .

Cap. IV. REZULTATELE EVALUĂRII, OPINIA ASUPRA VALORII

Având în vedere, pe de o parte rezultatul obținut, relevanța metodei și informațiile de piață care au stat la baza aplicării sale, iar pe de altă parte scopul evaluării (pentru vanzare) și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare **“Teren intravilan”**:

Terenul	SUPRAFAȚA (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	300	3.416	15.563



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

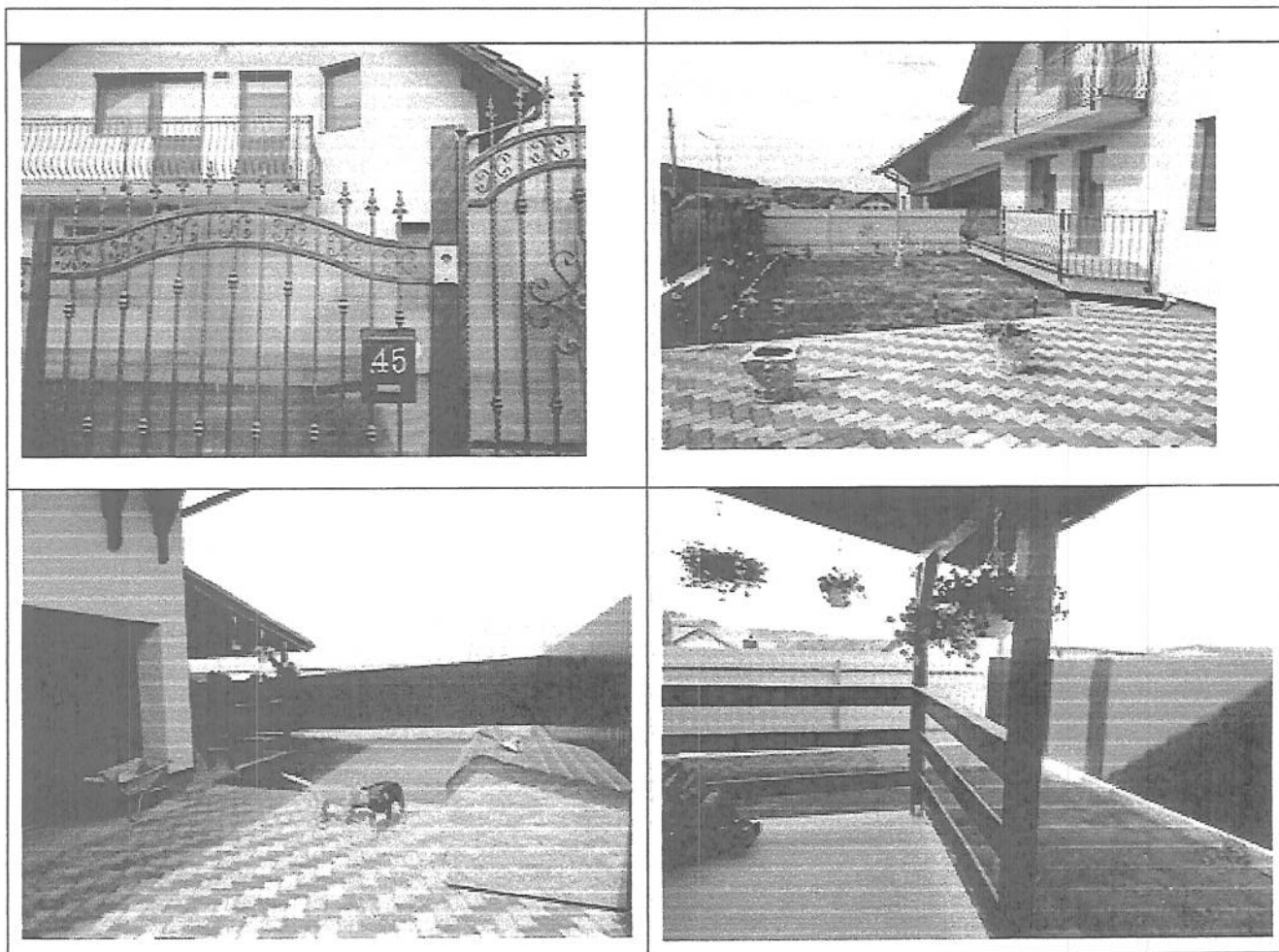
valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii iulie 2017;

- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de eventuale costuri implicate de conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;
- ⇒ valoarea este o predicție subiectivă și nu conține TVA, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,5558 lei/€, curs oficial BNR din data de 30.07.2017
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

ANEXE:

1. Poze ale proprietatii;
2. Copii de documente:
 - Planul de amplasament si delimitare a terenului;
 - extras CF
 - Fisa de calcul pentru costul constructiei de nou

Poze—Constructie cu teren , str. Padureni nr.45, Gardina Onului , Zalau



Proces verbal de predare a amplasamentelor
parcelor situate in zona "Gradina Onului"
atribuite in baza Legii 15/2003

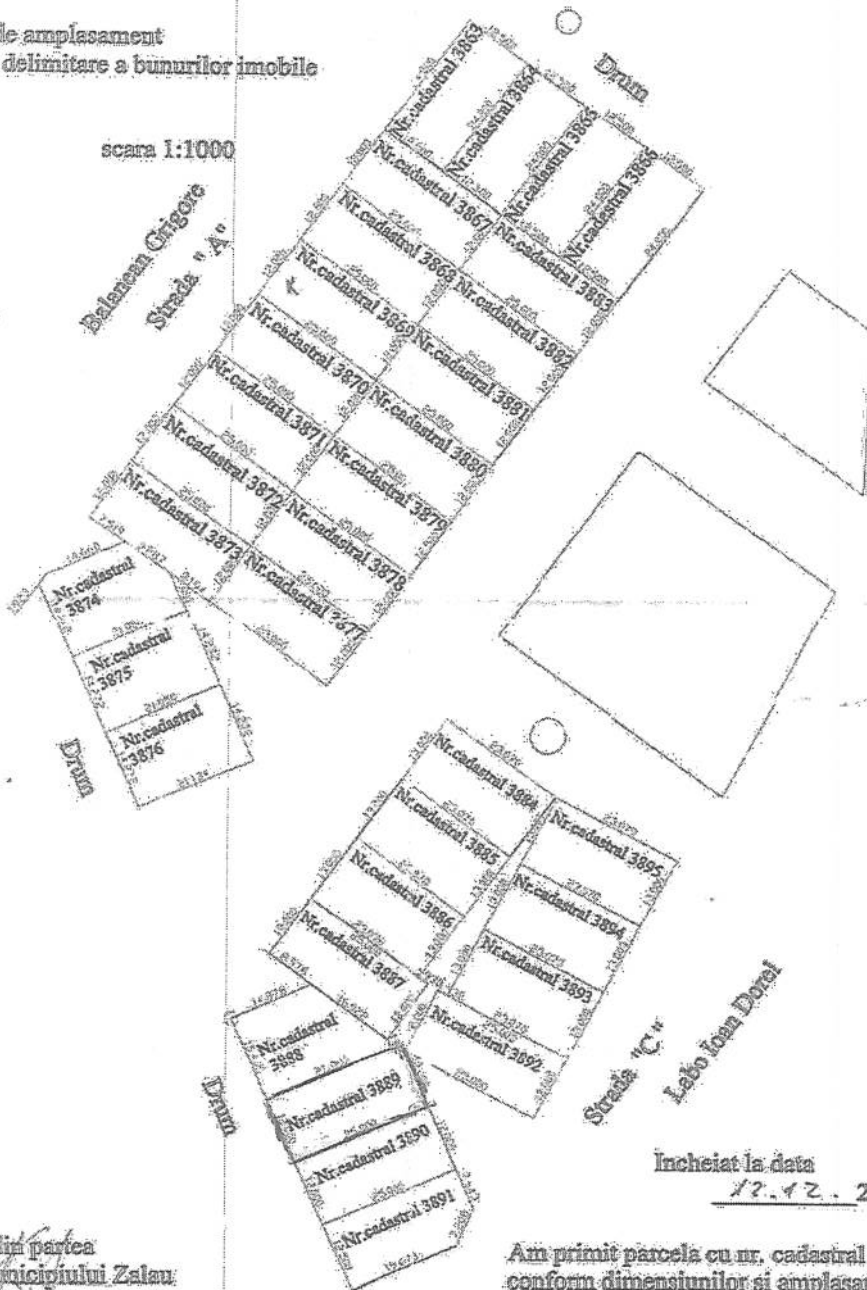
Plan de amplasament
si delimitare a bunurilor imobile

scara 1:1000

N

Balanca Gligore
Strada "A"

Drum



Incheiat la data
12.12.2006

Am predat din partea
Primăriei Municipiului Zalău
Ing. Stanca Florin

Am primit parcela cu nr. cadastral 3889
conform dimensiunilor si amplasamentului

MILAS ANCA



Carte Funciară Nr. 54946 Comuna Oras Municipiul Zalău

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

ANCIPI
ANCIPI
ANCIPI

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

Nr.	15327
Ziua	23
Luna	08
Anul	2017

A. Partea I, Descrierea Imobilului

TEREN, intravilan

Nr. CF. vechi: 2019/01

Nr. cadastral vechi: 3069

Adresa: Loc. Zalău, Str. Padureni, Nr. 43, Jud. Sălaj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	54946	300	teren intravilan în Ortelec

Construcții

Crt.	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54946-01	Loc. Zalău, Str. Padureni, Nr. 43, Jud. Sălaj	S. construită la sol: 107 mp, CASA FAMILIALA P+M

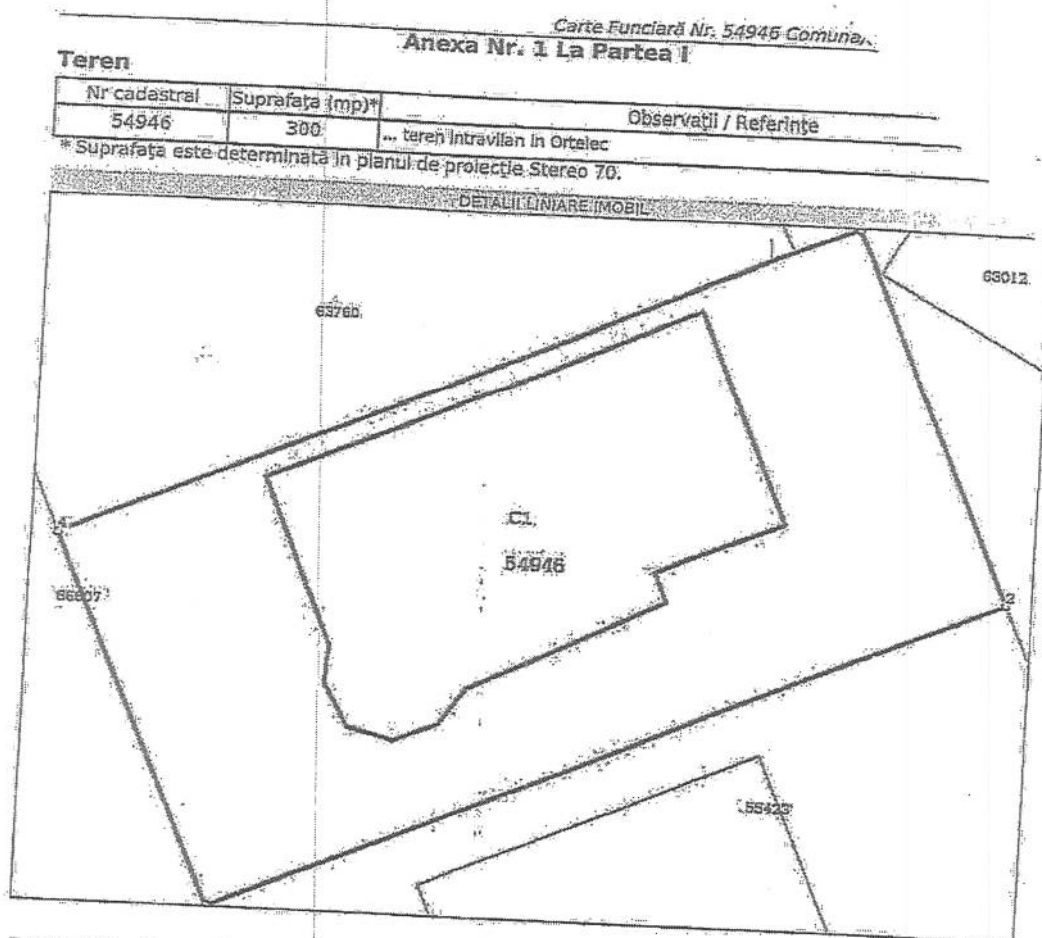
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9252 / 30/06/2006	
Act nr. de parcelare cu nr. 1117/29.05.2006;	
D1 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin schimb Act nr. 9172/2003 cu	A1
inch. nr. 21/2004, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL ZALAU, - proprietate privată	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2019/01)	
29240 / 28/12/2010	
Act Administrativ nr. 251, din 06/05/2007 emis de PRIMARIA ZALAU (act administrativ nr. 1/18-05-2010 emis de PRIMARIA ZALAU; act administrativ nr. 22153/25-05-2010 emis de PRIMARIA ZALAU; act administrativ nr. 26490/14-06-2010 emis de PRIMARIA ZALAU; act administrativ nr. 2278/18-05-2010 emis de PRIMARIA ZALAU; act administrativ nr. 59731/23-12-2010 emis de PRIMARIA ZALAU; act administrativ nr. 56183/15-12-2010 emis de PRIMARIA ZALAU documentația cadastrală);	
R2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota	A1.1
actuală 1/1	
1) MILAȘ MARCEL-OVIDIU	
2) MILAȘ ANCA	

C. Partea III. SARCINI

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





Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	300	-	-	-	TEREN ÎNTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54946-C1	construcții de locuințe	107	Cu acte	S. construită la sol: 107 mp; CASA FAMILIALĂ P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.0
2	3	11.995
3	4	24.99
4	5	12.001
5	1	0.003

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Document nr. 1/2017



Carte Funciară Nr. 54946 Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

mile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
stanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanța internă nr.173367/23-05-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
23-05-2017

Data eliberării,

25. MAI 2017

Asistent Registrator,
ADRIANA POCOLA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

DORINA



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 3 din 3



Data evaluării: 31.07.2017 / Curs la data evaluării: 4.558 RON/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 5

9	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	FB	186,13	71,07	13.228,26	100	13.228,26	0,00	1	37
10	INCCONV	Încalzire cu convector/radiatoare		mpAd	FB	186,13	93,12	17.332,43	100	17.332,43	0,00	1	37
11	DUSLAWCS	Dus + cabina + lavoar + WC (de calitate superioară)		ansa- mblu	FB	2	5.061,96	10.123,92	100	10.123,92	0,00	1	37
TOTAL FISA							Cost nou brut unitar (lei / mp)	2.069	Cost nou brut (lei)		385.056,37	0,00	
						Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)	
						2010	7	7	1.6.1.a	4,00	15.402,21	0	
						Cost net constructie					369.653,16		
						(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)							
Note:													
- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef.pt.dlst.transp.si manopera													
- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii													
- Sursa informatiilor: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL													
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2010-2017) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016)													

ANEXA 1 la HCL 255/24.08.2017
PRESEDINTE DE SEDINTA
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVIȚAȘTELIAN

