



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. 82 din 30 martie 2017

privind aprobarea vânzării terenului identificat în Cartea Funciară nr. 66421 UAT Zalău, nr. cadastral 6866, în suprafață de 17 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str.22 Decembrie 1989, nr.59 în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe terenul concesionat

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției patrimoniu nr.12876/28.02.2017;

Cererile nr.32248/09.04.2016 și nr.20870/23.03.2016 formulate de Nagy Elena care solicită cumpărarea terenului identificat cu nr. Cadastral 6866 în C.F nr.66421 Zalău, în suprafață de 17 mp – teren adiacent locuinței familiale; HCL nr. 235 din 29 septembrie 2016; Încheierea OCPI nr.5667/24.02.2017 și extrasul CF nr. 66421 Zalău.

Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin nr. Cadastral 6866 în C.F 66421 UAT Zalău, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pop Maria.

Rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local.

Prevederile art.553 alin. 4, art.557 alin. 1 și 2 din Codul Civil.

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 6866 în C.F 66421 Zalău, în suprafață de 17 mp situat în municipiul Zalău, str.22 Decembrie 1989, nr.59.

Art.2 Se aprobă vânzarea în favoarea numitei Nagy Elena a lotului de teren intravilan în suprafață de 17 mp, cu categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat cu nr. cadastral 6866 și înscris în CF 66421 UAT Zalău situat în municipiul Zalău, str.22 Decembrie 1989, nr.59.

Art.3 Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 1.700 lei la care se adaugă TVA aferent și cheltuielile ocazionate cu evaluarea, rezultând o **valoare totală de 2.618 lei.**

Art.4 Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 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 comun acord Contractul de concesiune nr. 43880 din 23.09.2008

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;
- solicitantă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,

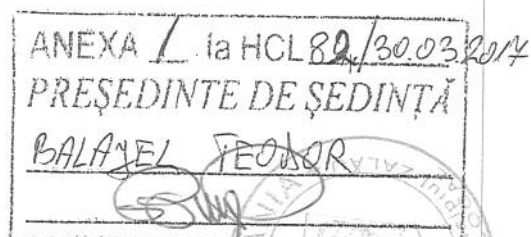
SECRETAR

Petroviță Stelian

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Petroviță Stelian", written over a faint circular stamp.

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN



Localizare: Loc. Zalău, str. 22 Decembrie 1989 nr.59

Proprietar al terenului: Primaria Municipiului Zalău, Județul Salaj

Solicitant: Municipiul Zalău- Consiliul Local

Destinatar: Municipiul Zalău



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

- nov. 2016 -



REZUMATUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **"TEREN INTRAVILAN "** , situat în Loc. Zalău, str. 22 Decembrie 1989 nr.59, Jud. Salaj .

- Parcela are suprafața de **17 mp** , conform schitei atasate.

SCOPUL EVALUĂRII, INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

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

Lucrarea se realizează în baza Contractului de prestari servicii nr. 73637 din data de 10.11.2016 primit de la client.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de **15.11.2016**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Terenul	SUPRAFAȚA (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	17	376	1.700

- Cursul de schimb considerat este de 4,5158 lei/euro, curs oficial BNR valabil la data de 14.11.2016;
- 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



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	7
1.7.	Standardele de evaluare aplicabile	7
1.8.	Raspunderea fata de client si clauza de nepublicare	7
1.9.	Ipoteze si conditii limitative	8
Cap.II	PREZENTAREA DATELOR	
2.1.	Amplasamentul	9
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 11 noiembrie 2016 însoțit de d-na Nagy Elena, în calitate de concesionar al terenului.
- 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 23 pagini, inclusiv anexele: Poze, Extras CF, amplasarea în zona și HCL nr.235 din 29 septembrie 2016

EXECUTANT
Pop Maria
Expert evaluator EPI, EI.



Cap. I. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară “ **TEREN INTRAVILAN**” in suprafata de 17 mp, situat în Str. 22 Decembrie 1989 nr.59, loc. Zalau , care este delimitat de următoarele vecinătăți, conform Planului de amplasment si delimitare a imobilului din documentatia de alipire intocmita de catre d-l Sofron Sabin:

Est: Statul Roman

Vest: Statul Roman

Sud: nr. cad.6236 (Nagy Elena si Nagy Renata)

Nord: Statul Roman

1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

- Pentru terenul intravilan evaluatorul a avut la dispoziție în copie a:
 - Extrasul CF nr. 66421 UAT Zalau, nr. cadastral 6866 (forma parcelei- dreptunghi cu laturile de 7,42/2,28) , pe categoria de folosinta curti- constructii (Cc);
 - Proprietarul terenului este Municipiul Zalau- domeniul privat;
 - Terenul este concesionat in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Zalau nr.233 din data de 27 august 2008. Concesiunea este pentru o durata de 49 de ani cu o redeventa de 500 lei/mp. Valoarea totala a redeventei este de 8.500 lei.
- Planul de amplasament si detalierea suprafetei de teren ;
- 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. 68485 din data de 19.10.2016, 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 fi 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 cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață 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 11 noiembrie 2016 de către evaluator Pop Maria, în prezența d-nei Naghy Elena,- detinatoarea Contractului de concesiune pentru terenul de 17 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 noiembrie 2016, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în **15.11.2016**, 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, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea exclusivă a acestuia.

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 dată, 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 destinat 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 concesionat în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 233 din 27 august 2008, pentru o perioadă de 49 de ani d-nei Naghy Elena. Pe terenul de 17 mp detinut în baza contractului de concesiune este obținută Autorizația nr. 885 din 18.11.2008, pentru extinderea locuinței. Extinderea s-a realizat și există Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 46308 din data de 23.09.2011, emis de către Municipiul Zalău. Pentru înscrierea construcției în CF se impune ca proprietarul construcției să dețină și terenul aferent. 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, evoluția crizei economice, 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 constructii si curti, supus evaluarii este proprietatea Primariei Municipiului Zalau, si are o suprafata de 17 mp;
- Amplasamentul are utilități (energie electrică, apă, telefonie, cablu de date);
- Terenul are forma dreptunghiulara, cu dimensiunile: - conform planului de situatia anexata.
- Terenul intravilan pentru constructii si curti- in suprafata de 17 mp, este amplasat in Str. 22 Decembrie 1989 nr.59, Jud. Salaj. Terenul face obiectul Contractului de concesiune, in baza caruia d-na Nagy Elena a obtinut autorizatia nr.885 din 18.11.2008 pentru extinderea casei. Este acces direct din str. 22 Decembrie 1989 nr.59 si sunt mai multi proprietari in curte. Curtea (terenul) este tot proprietatea Municipiului Zalau.

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 curti si constructii" situată în mediu urban.

2.2.2. OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

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

Sub aspect cantitativ, oferta de terenuri pentru dezvoltare rezidențială este foarte limitată la nivel de zona centrală a municipiului.

Din punct de vedere calitativ, oferta este de asemenea foarte limitată. Nu există oferte în zona centrală relativ comparabile, cu acces direct din strada si 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 2007-2016 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 ultimele 7 luni, piața imobiliară, inclusiv cea a terenurilor, începe să se manifeste, dar tranzacțiile sunt încă deosebit 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. 22 Decembrie 1989 nr.59, si are categoria de folosinta inscris in CF- pentru curti - constructii. In prezent pe acest teren este executata o extindere a locuintei initiale pentru care d-na Naghy 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 17 mp, proprietar Primaria Municipiului Zalau, care este lipit de terenul –proprietatea d-nei Nagy Elena- se mentine pentru constructii casa (extindere)

Cea mai buna utilizare a terenului in suprafata de 17 mp este pentru constructii (intreaga suprafata este sub constructie).

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 extracției consta in determinarea valorii terenului (considerat liber) ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus amenajari si constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiei (extinderii).

Aceasta metoda este adecvata in situatia noastra pentru ca:

- Nu exista terenuri libere, vandute sau oferite la vanzare, in aria de piata a terenului supus evaluarii;
- Valoarea constructiei este mica (parter si mansarda);
- Costul de inlocuire net se poate determina cu acuratete



		Casa de locuit- extindere - Str. 22 Decembrie 1989 nr.59 Zalau
	suprafata utila	34
	Chiria euro /mp	4
	Grad de ocupare	100
	Venit brut /an	1.632
	Cheltuieli de exploatare	
	a) ch fixe	
	imp cladiri	30
	asigurare cladiri	20
	taxa teren	0
	amortizare	0
	b) chelt variabile	
	salarii administrativ	80
	reparatii si intret spatiu	100
	alte cheltuieli	0
	Total cheltuieli	230
	Rata cheltuielilor %	14
	Venit impozabil	1402
	Impozit pe profit 16%	224
	Venit net	1178
	Rata venitulului net	72
	Rata de capitalizare	10
	Valoare in EURO- constructie +teren	11780
	Valoarea in RON- constructie + teren	53196
	din care : valoarea constructiei (fisa de cost)	51500
	valoarea terenului - lei	1696

Pentru **valoarea constructiei**- a se vedea Anexa – Fisa nr. 1 pentru Constructii locuinte str. 22 Decembrie 1989 nr. 59 (Raportul de evaluare nr. 7).

**Valoarea estimata a terenului este de 1700 lei echivalent a 376 euro
(22,12 euro/mp)**

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea terenului subiect cu parcele similare, vândute sau ofertate 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 comparații 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 (garanție reală, fapt ce obligă la prudență în exprimarea unei valori) și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren intravilan arabil ":

Terenul	SUPRAFAȚ A (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	17	376	1.700

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 noiembrie 2016;

- ⇒ 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 4,5158 lei/€, curs oficial BNR din data de 14.11.2016
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

ANEXE:

1. Oferte și informații de piață
2. Copii de documente:
 - Planul de amplasament și delimitare a imobilului;
 - extras CF
 - Fisa de calcul pentru costul construcției de nou

ANEXA 1 la HCL 82/30.03.2017.
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BALAȘ EL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

RAPORT DE EVALUARE nr. 7

Beneficiar raport: Primaria Zalau Destinatari:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluarii: 16.11.2016 / Curs la data evaluarii: 4,516 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Constr. loc.22 dec.1989 nr.59

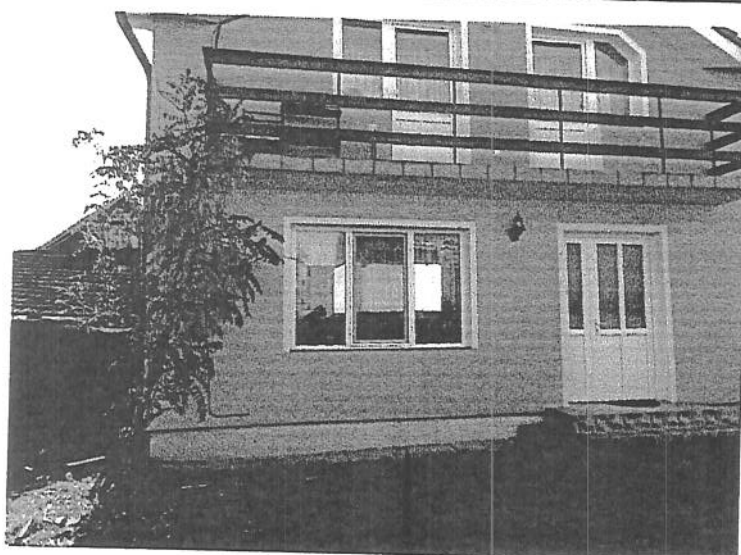
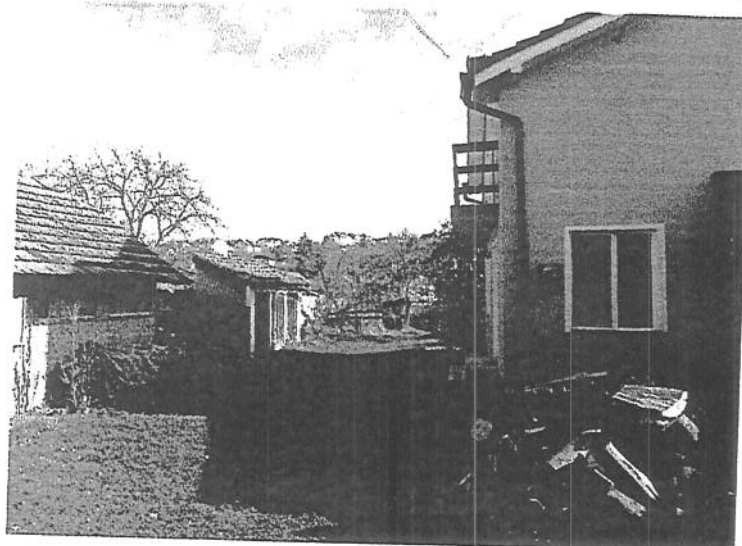
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	17	325,17	5.527,89	100	5.527,89	0,00	1	11
2	6ZBCA24M	Structura mansarda - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd mansarda	B	17	224,17	3.810,89	100	3.810,89	0,00	1	31
3	6ZBCA24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	17	496,39	8.438,63	100	8.438,63	0,00	1	19
4	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	19	318,73	6.055,87	100	6.055,87	0,00	1	35
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faienta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)		mpAd	B	17	778,50	13.234,50	100	13.234,50	0,00	1	35
6	SCAM0Z	Scara obisnuita trepte mozaicate, parapet lemn		buc	B	1	2.867,06	2.867,06	100	2.867,06	0,00	1	35
7	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren exp. 5 cm)		mp fatada	B	25	135,89	3.397,25	100	3.397,25	0,00	1	36
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	34	71,07	2.416,38	100	2.416,38	0,00	1	37



9	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gipscarton: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la bale si bucatarie	mpAd	B	17	499,15	8.485,55	100	8.485,55	0,00	1	35
		TOTAL FISA				1.595			54.234,02	0,00		
					Cost nou brut unitar (lei / mp)				Cost nou brut (lei)			
				Anul PIF	Varsta Cronologi ca	Varsta Efectiva	Grupa / Subgr. (GEV-500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
				2010	6	6	1.6.1.	5,00	2.711,70	0		
									Cost net constructie	51.522,32		
									(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.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera												
- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii												
- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL												
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2015-2016) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria S5004497, nr.07641/2015)												



Nagy Elena



Google Strada 22 Decembrie 1989 59

Strada Leontin Gherghiu

Strada Szikszai Lajos

Strada Emil Botta

Strada Decebal

Strada Ciresului

Strada Decebal

Strada Cerbului

Strada Stănel

Strada

Strada 22 Decembrie

Strada 22 Decembrie 1989 59

Date cartografice ©2016 Google 100 m



Strada 22 Decembrie 1989 59

Zalău 457246



Măsurați distanța

Distanța totală: 478,92 m (1.571,27 ft)





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

CARTE FUNCARA NR. 66421 Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Nr.cerere	8311
Ziua	11
Luna	03
Anul	2016

TEREN intravilan
Adresa: Zalau

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 7041/N

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 6866 Top: -	17	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
30735 / 31.10.2008		
Dezmembrare nr. 10535/2008		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu incheierea nr. 267/1957, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) STATUL ROMÂN	A1 (provenita din conversia CF 7041/ N)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
30736 / 31.10.2008		
Act nr. 10536/2008		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2 1) NAGY ELENA	A1 (provenita din conversia CF 7041/ N)
25229 / 11.10.2011		
Mostenire nr. 79/2011		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 8 1) NAGY ELENA	A1 (provenita din conversia CF 7041/ N)
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3 / 8 1) NAGY RENATA	A1 (provenita din conversia CF 7041/ N)



17

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 6866 Top: -	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	-

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. ANCPI_SJ152250/10-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
15/03/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent/registrator,
CRISTINA COMAN

(parafa și semnătura)



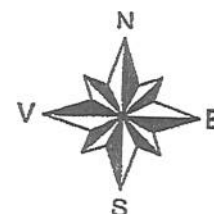
Referent,

(parafa și semnătura)

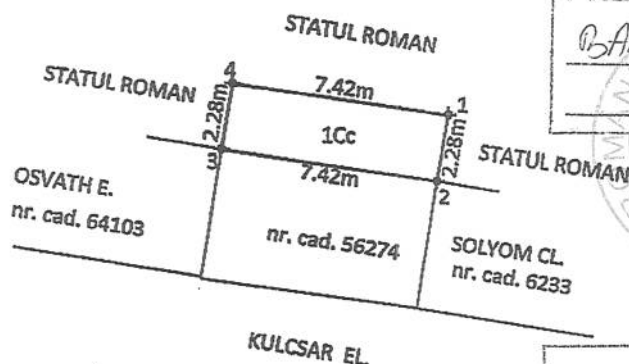
[Handwritten signature]

Scara 1:250

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
6866	17	mun. Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 59
Nr. Cartea Funciara	66421	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ZALAU- intravilan



ANEXA 1 la HCL 82/30.03.2017
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 BALAZEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN

INVENTAR DE COORDONATE
 "Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

1 X= 352562.3096 Y= 632320.8793
 2 X= 352562.0048 Y= 632318.6200
 3 X= 352554.6385 Y= 632319.5383
 4 X= 352554.9433 Y= 632321.7976

TABEL JURIDIC

Situația actuală				Situația viitoare				
CF nr.	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Proprietar
66421	6866	17	Teren intravilan	6866	17	Cc	Teren intravilan neimprejuit ST= 17 mp	MUNICIPIUL ZALAU domeniul privat
Total		17		—	17			—
Executant: SOFRON SABIN				Inspector:				
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta aparuta cu realitatea din teren				Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral				
Semnatura și stampila				Semnatura și parafa				
Data: 09.05.2016				Data				
Stampila BCPI								