



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. 355

din 28 noiembrie 2019

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile terenuri extravilane între proprietarii
Municipiul Zalău și Mănăstirea „Tuturor Sfinților” Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere: - Referatul de aprobare și Raportul de specialitate comune ale Direcției Economice și Direcției Patrimoniu nr. 83312 din 18.11.2019, adresele formulate de Mănăstirea „Tuturor Sfinților” Zalău înregistrate la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 58917 din 08.08.2019, nr. 66564 din 13.09.2019 și nr. 81965 din 12.11.2019;

- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;
- Certificatele de urbanism nr. 1370 din 12.11.2019 și nr. 1371 din 12.11.2019;
- Extrasul CF nr.70229 Zalău cu nr. Cadastral 70229, Extrasul CF nr. 64573 Zalău cu nr. Cadastral 64573 precum și Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare mai sus identificate întocmite de P.F.A. Dehelean Gheorghe - evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 12039, identificate în anexa 1 și anexa 2, în scopul determinării valorii de piață a terenurilor;

- În temeiul prevederilor art. 1763, art. 1764 și art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- În baza dispozițiilor art. 129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit. b), art. 139 alin.(3) lit. g), art. 108, art. 355 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către P.F.A. Dehelean Gheorghe – evaluator autorizat ANEVAR specializarea EI și EPI, conform legitimației nr. 12039, privind terenul extravilan, având categoria de folosință arabil și drum, identificat în Cartea Funciară nr. 70229 Zalău, cu nr. Cadastral 70229, **în suprafață de 30.133 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău**, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către P.F.A. Dehelean Gheorghe – evaluator autorizat ANEVAR specializarea EI și EPI, conform legitimației nr. 12039, privind terenul extravilan, având categoria de folosință arabil, identificat în Cartea Funciară nr. 64573 Zalău, cu nr. Cadastral 64573, **în suprafață de 23.400 mp, proprietatea Mănăstirii „Tuturor Sfinților”**, conform *Anexei nr. 2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă efectuarea schimbului de imobile terenuri extravilane între Municipiul Zalău, pe de o parte și Mănăstirea „Tuturor Sfinților”, CIF 33021700, pe de altă parte, în scopul sprijinirii cultului religios în vederea edificării unui lăcaș de cult, în următoarele condiții:

a) **Municipiul Zalău va preda copermutantei Mănăstirea „Tuturor Sfinților”,** imobilul teren extravilan liber de sarcini, având categoria de folosință arabil și drum,

identificat în Cartea Funciară nr. 70229 Zalău, cu nr. Cadastral 70229, *în suprafață de 30.133 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, evaluat la suma de 27.400 euro, calculat astfel: $30.133 \text{ mp} \times 0,91 \text{ euro/mp} \times 4,7600 \text{ lei/euro} = 130.524 \text{ lei}$, rotund 130.500 lei*, la cursul valutar comunicat de BNR în 24.10. 2019, *conform documentației de evaluare – anexa 1.*

b) Mănăstirea „Tuturor Sfinților”, va preda Municipiului Zalău terenul extravilan, liber de sarcini, având categoria de folosință arabil, identificat în Cartea Funciară nr. 64573 Zalău, cu nr. Cadastral 64573, *în suprafață de 23.400 mp, proprietatea Mănăstirii „Tuturor Sfinților”, evaluat la suma de 27.850 euro, calculat astfel: $23.400 \text{ mp} \times 1,19 \text{ euro/mp} \times 4,7600 \text{ lei/euro} = 132.547 \text{ lei}$, rotund 132.500 lei*, la cursul valutar comunicat de BNR în 25.10.2019, *conform documentației de evaluare – anexa 2.*

c) SCHIMBUL de imobile se aprobă de către Municipiul Zalău, având în vedere acordul /declarația dat(ă) de către Mănăstirea „Tuturor Sfinților” reprezentată de stareș Protosinghel Rafael Blejan, în sensul că Municipiul Zalău va preda copermutantei Mănăstirea „Tuturor Sfinților”, CIF 33021700, imobilul teren extravilan identificat în Cartea Funciară nr. 70229 Zalău, cu nr. Cadastral 70229, în suprafață de 30.133 mp, iar Mănăstirea „Tuturor Sfinților”, CIF 33021700, va preda Municipiului Zalău terenul identificat în Cartea Funciară nr. 64573 Zalău, cu nr. Cadastral 64573, în suprafață de 23.400 mp, fără plată de sultă.

Art.4. Înregistrarea în contabilitate/evidențele patrimoniale ale copermutanților a schimbului de active, se evidențiază distinct, operațiunea de scoatere din evidență și cea de intrare în evidență, pe baza documentelor justificative respectiv, contractul de schimb încheiat între cele două părți, autentificat la notar.

Art.5. Cheltuielile efectuate cu rapoartele de evaluare și taxele necesare autentificării contractului de schimb și înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară vor fi suportate de la bugetul local al Municipiului Zalău.

Art.6. Terenul primit la schimb de Municipiul Zalău se va înscrie în proprietatea privată a Municipiului Zalău, iar cu privire la cel predat, se va diminua/ scădea din evidențele tehnico operative ale Municipiului Zalău în baza Contractului de schimb și a încheierii OCPI.

Art.7. Se împuternicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de schimb.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu, Direcția Urbanism, Direcția economică și Direcția administrație publică.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Instituția Arhitectului Șef, Serviciul fond funciar;
- Direcția Patrimoniu; Direcția Economică; Direcția tehnică;
- Mănăstirea „Tuturor Sfinților” Zalău.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bălăjel Teodor



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:**

Claudia Ardelean

Anexa 1 la HCL Nr. 355
din 28.11.2019
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CLAUDIA ARDELEAN

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN EXTRAVILAN

Localitatea Zalău , nr. cadastral 70229 , județul Salaj

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

**Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR
cu legitimația nr. 12039**

OCTOMBRIE 2019



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren extravilan , situat in localitatea Zalau , nr. cadastral 70229 , judetul Salaj , zona periferica , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU-PRIMAR** pentru un potential viitor schimb de teren.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 – SEV400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 24.10.2019



2. ELEMENTE GENERALE

2.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul extravilan** , situat în localitatea Zalau , nr. cadastral 70229 , parcela Poieni Repaus (Sesul Mare) , judetul Salaj , zona periferica.

Pe baza Contractului de servicii nr. 77034 din 23.10.2019 , încheiat între subsemnatul , în calitate de prestator și Municipiul Zalau , în calitate de achizitor , am trecut la elaborarea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare în cauza

2.2. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Octombrie 2019** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

2.3. Utilizatorul evaluării

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

2.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren extravilan** , parcela **Poieni Repaus (Sesul Mare)** , în suprafața totală de 30.133 mp. , înscris în C.F. nr. 70229 Zalau , nr. cadastral 70229 , intabulare drept de **PROPRIETATE** , drept transcris din C.F. nr. 114 Ortelec , prin improprietarire , cu încheierea nr. 698/11.06.1932 , dobândit prin **Lege** , cota actuală 1/1 , înscris sub semnatura privată , nr. cerere de reexaminare din 03.05.2019 emis de municipiul Zalau; Act Normativ nr. **Legea nr. 2** din 16.02.1968 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. adeverința 2382 din 11.04.2019 emis de Municipiul Zalau , documentație cadastrală , încheierea nr. 16967/03.05.2019 , în favoarea **MUNICIPIUL ZALAU** , domeniu privat .

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



2.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 22.10.2019 , impreuna cu domnul GUDEA NICOLAE , preotul cartierului Ortelec-Zalau.

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 24.10.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,7600 lei/EURO.

2.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren extravilan amplasat in localitatea Zalau , nr. cadastral 70229 , zona periferica , parcela Poieni Repaus (Sesul Mare) , judetul Salaj.

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

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

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

2.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;



4

- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisa în CF si conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea, istoricul, dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a 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 în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.9. Clauză de nepublicare

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



5

2.10. Responsabilitate față de terți

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

2.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

2.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

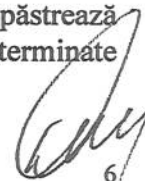
- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre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

2.13. Standarde

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

2.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate



6

iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: **Teren extravilan , parcela Poieni Repaus (Sesul Mare)** , în suprafața totală de 30.133 mp. , înscris în C.F. nr. 70229 Zalau , nr. cadastral 70229 , intabulare drept de PROPRIETATE , drept transcris din C.F. nr. 114 Ortelec , prin improprietare , cu încheierea nr. 698/11.06.1932 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , înscris sub semnatura privată , nr. cerere de reexaminare din 03.05.2019 emis de municipiul Zalau; Act Normativ nr. Legea nr. 2 din 16.02.1968 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. adeverința 2382 din 11.04.2019 emis de Municipiul Zalau , documentație cadastrală , încheierea nr. 16967/03.05.2019 , în favoarea **MUNICIPIUL ZALAU , domeniu privat .**

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

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de reprezentantul proprietarului și după planul de proiecție Stereo 70 (vezi pozele atasate).

3.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona periferică a localității Zalau , nr. cadastral 70229 , zona Poieni Repaus (Sesul Mare) , județul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din drum de câmp pietruit și indirect din strada asfaltată. În zonă apropiată există terenuri cu fanete , pasuni și cu pădure.

3.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 30.133 mp. , cu acces direct la drum de câmp din pietris și indirect la strada asfaltată. La limita terenului în cauză nu există utilități. Accesul la teren se face indirect din strada asfaltată.



7

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată – teren extravilan – pasune - este o proprietate imobiliară , localizată în zona periferică a localității Zalau , zona Poieni Repaus (Sesul Mare) județul Salaj , într-o zonă de fanete , pasuni și păduri.

4.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele localității. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , atât în zona centrală cât și în zona mediană și periferică. Pentru zona studiată-faneata se pretează a fi în continuare faneata sau pasune.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din localitatea Zalau-Ortelec oferta de terenuri libere , în zona centrală și mediană este destul de scăzută , mai există oferta în zonele mediane și limitrofe localității.



8

4.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, în localitatea Zalau-Ortelec , piața terenurilor extravilane libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau poate o mică creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt și mediu.

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. Generalități

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

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.

5.2. Cea mai bună utilizare

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

Pentru a fi luată în considerație, cea mai buna utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă , financiar fezabilă și maxim profitabilă.

5.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona extravilana a localității Zalau , cu acces facil la drum de câmp pietruit , funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip agricol - pasune.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:



9

Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 70229 , judetul Salaj , zona periferica

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 30.133 mp. , are un front direct la drum de camp pietruit de 73,00 ml;
- la limita terenului nu exista nici un fel de utilitati;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul pentru productie agricola;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza între 0,80 EURO/mp. – 1,50 EURO/mp. , functie de amplasare, dotarea cu utilitati , suprafata , front la drum;
- accesul la teren se face direct din drum de camp pietruit si indirect din strada asfaltata.

6.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este in relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți si tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor si a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării , dimensiunile , amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

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

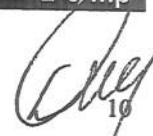
Proprietatea comparabilă A – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona Sud-Est , accesul spre teren se face pe str. Alexandru Ioan Cuza , teren agricol , in suprafata de 20.600 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 1,85 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona de Est , teren agricol , in suprafata de 11.276 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 2,55 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona de Est , teren agricol , in suprafata de 11.600 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 2,40 EURO/ mp;

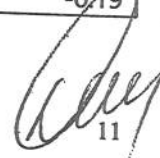
La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 20% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	30,133	20,600 mp	11,276 mp	11,600 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		2 €/mp	3 €/mp	2 €/mp


10

Evaluare teren extravilan, localitatea Zalau, nr. cadastral 70229, judetul Salaj, zona periferica

Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-1	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Localizare	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.48 €	2.04 €	1.92 €
Stare drum de acces	Pietris	Pamant	Pamant	Pamant
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.55 €	2.14 €	2.02 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Pasune	Agricol	Agricol	Agricol
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.23	-0.32	-0.30
Pret corectat (EURO/mp)		1.32 €	1.82 €	1.71 €
Utilitati/distanta				
Corectie (%)	0	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.32 €	1.82 €	1.71 €
Suprafata (mp)	30,133 mp	20,600	11,276	11,600
Corectie (%)		-10%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.13	-0.27	-0.26
Pret corectat (EURO/mp)		1.19 €	1.55 €	1.46 €
Front stradal (ml)	73,00	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.18	-0.23	-0.22
Pret corectat (EURO/mp)		1.01 €	1.32 €	1.24 €
Relieful/forma terenului	Panta neregulat	Panta regulat	Plan regulat	Plan regulat
Corectie (%)		-10%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.10	-0.20	-0.19


11

Evaluare teren extravilan, localitatea Zalau, nr. cadastral 70229, judetul Salaj, zona periferica

Pret corectat (EURO/mp)		0.91 €	1.12 €	1.05 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		0.91 €/mp	1.12 €/mp	1.05 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-1	-1	-1
Corectie totală netă (%)		-51%	-56%	-56%
Corectie totală brută (EURO)		1	1	1
Corectie totală brută (%)		39%	44%	44%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		0.91 € /mp		
				A

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{comparații} = 0,91 \text{ EURO/mp.}$, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 30.133 \text{ mp.} \times 0,91 \text{ EURO/mp} \times 4,7600 \text{ lei/EURO} = 130.524 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V = 130.500 \text{ lei} - 27.400 \text{ EURO}$$

$$V_{\text{teren comparații}} = 27.400 \text{ EURO} - 130.500 \text{ lei}$$

6.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potientiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare rurala, proprietatile de evaluat au fost analizate pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii lor ca proprietate imobiliara de tip agricol.

Avand in vedere ca terenul in cauza este amplasat in extravilanul localitatii si are folosinta de pasune, aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.

Cap. 7. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

7.1. Generalități

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



7.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	130.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

Valoarea obtinută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber (in cazul nostru nu este cazul)..

7.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

$$V = 130.500 \text{ lei} = 27.400 \text{ EURO}$$

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

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

8. ANEXE

- 8.1. Extras de Carte Funciara;
- 8.2. Fotografii;
- 8.3. Oferte de pe piata.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CLAUDIA ARDELEAN

Anexa 1 la HCL Nr. 355
din 28.11.2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BALAJEL TEODOR

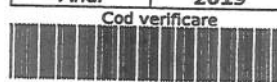


INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimata nr. 12039

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70229 Zalau

Nr. cerere	16967
Ziua	03
Luna	05
Anul	2019



Cod verificare
100069370327

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, la locul numit "Poieni Repaus (Sesul Mare)"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70229	30.133	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16967 / 03/05/2019	
Înscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare, din 03/05/2019 emis de Municipiul Zalău; Act Normativ nr. LEGEA NR. 2, din 16/02/1968 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. adeverința nr. 23882, din 11/04/2019 emis de MUNICIPIUL ZALAU, documentație cadastrală;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, drept transcris din CF. 114 Ortelec, prin improprietărire cu încheiere nr. 698/11.06.1932, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
	1) MUNICIPIUL ZALĂU, CIF:4291786, domeniu privat

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



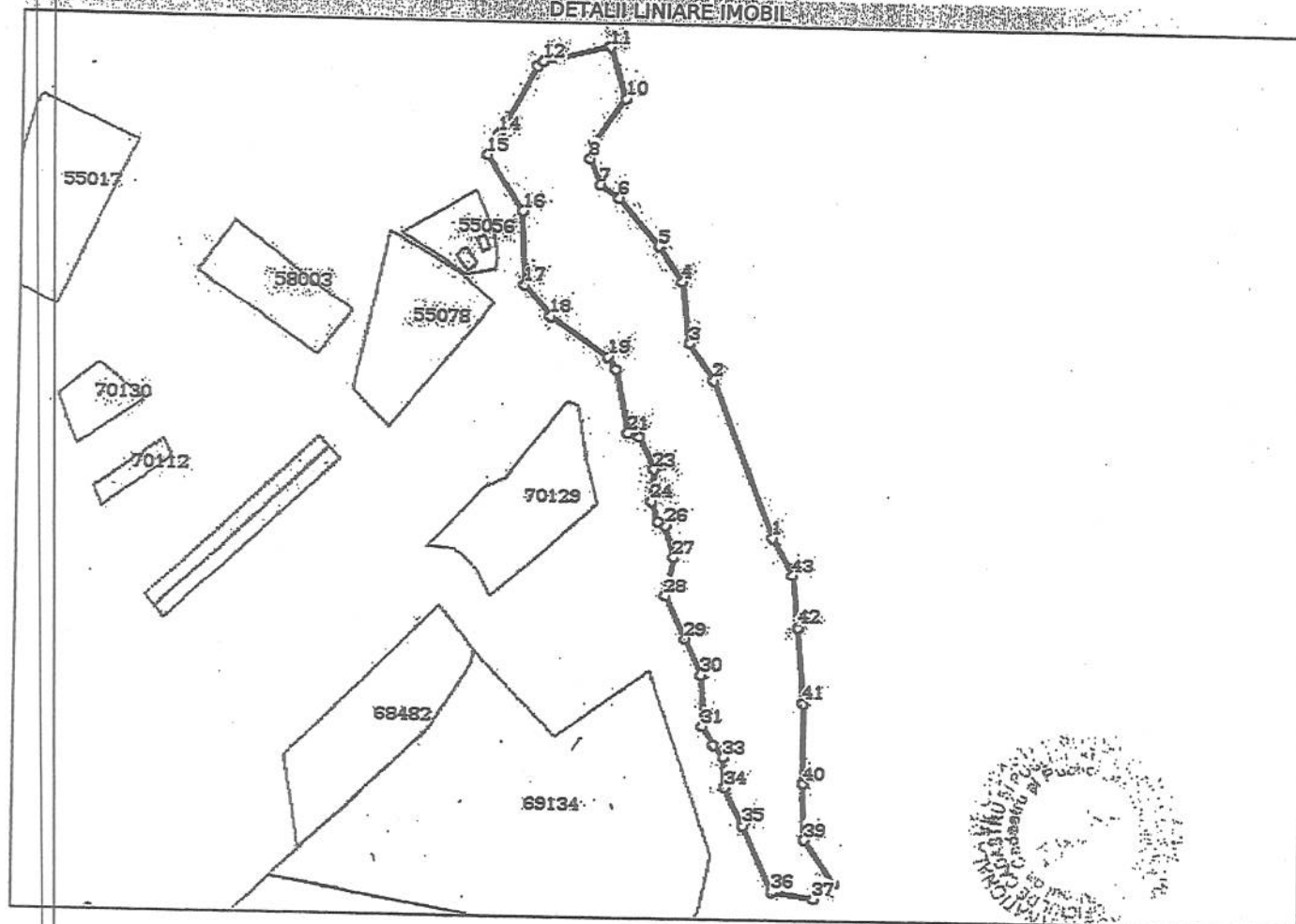
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70229	30.133	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	28.023	-	-	-	Teren extravilan
2	drum	NU	2.110	-	-	-	Teren extravilan

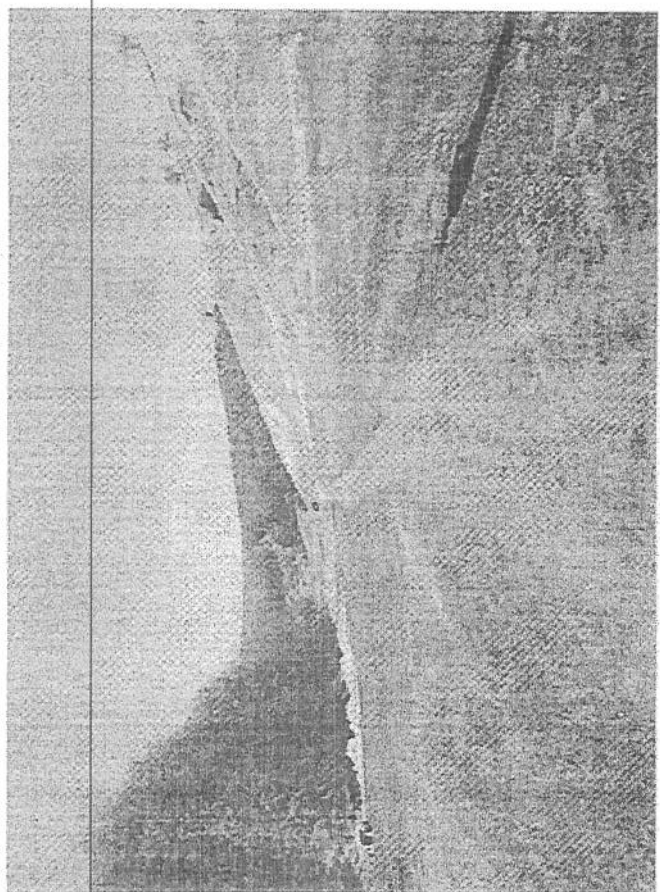
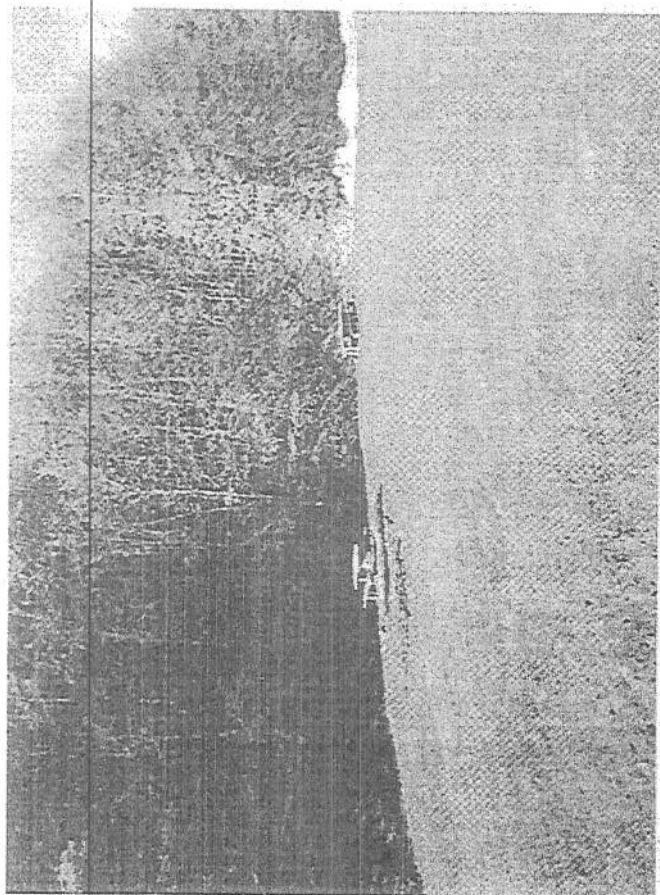
Lungime Segmente

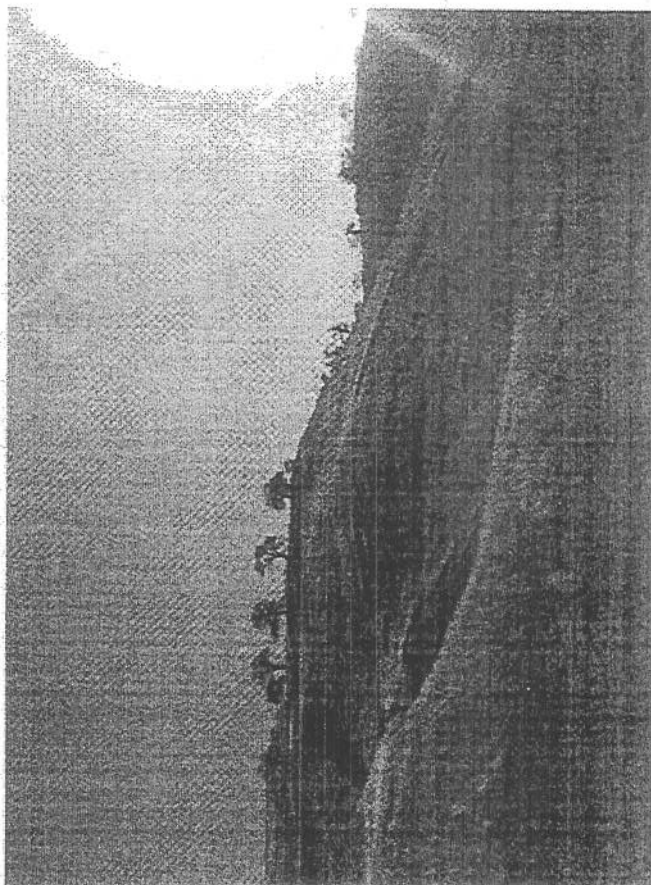
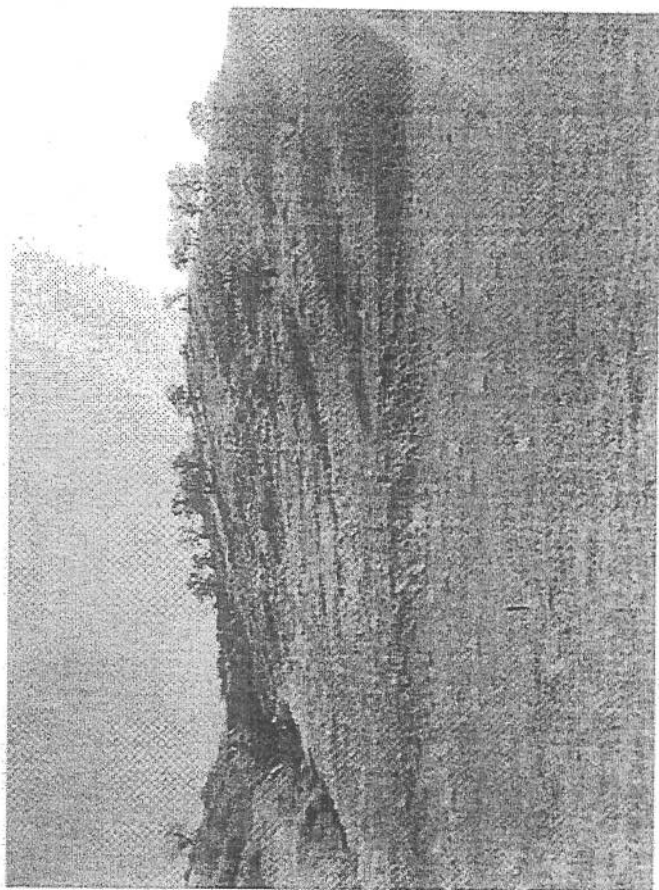
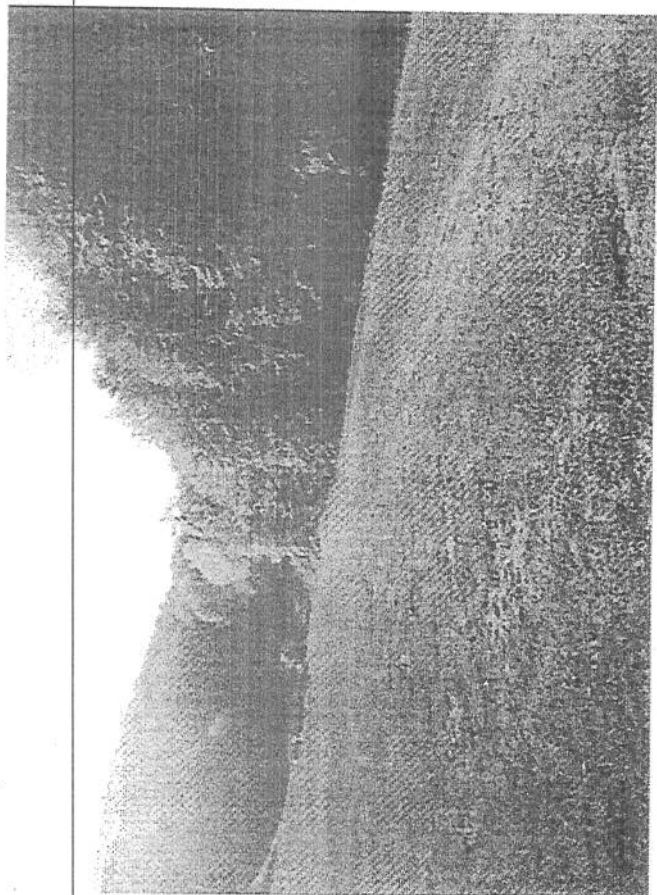
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	100.681
4	5	24.225
7	8	16.447
10	11	31.953
13	14	46.723
16	17	43.268

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	27.13
5	6	36.971
8	9	8.563
11	12	40.829
14	15	14.441
17	18	24.801

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	38.668
6	7	13.431
9	10	33.803
12	13	3.966
15	16	39.444
18	19	42.216







ID Anunt: #X9P80306C

Teren extravila cu suprafata de 20.600 mp

Zalau, zona Sud-Est

Actualizat in 10.06.2019

Preț pornire: **38.500 EUR**

Comision 0% cumpărător

1,85 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

- **Organizator:**
SCPEJ MORARI & ASOCIATII
- **Loc desfășurare licitație:**
SCPEJ MORARI & ASOCIATII
- **Număr dosar execuțional:**
777/2018

Detalii

Se vinde in licitatie publica la sediul SCPEJ MORARI & ASOCIATII, dosar de executare nr 777/2018, teren extravilan cu suprafata de 20.600 mp, situat in extravilanul localitatii Zalau. Accesul spre teren se face prin Str Alexandru Ioan Cuza, in partea de Nord a terenului se afla, Str. Begoniei,

Caracteristici

Suprafata teren:	20600 mp
Tip teren:	livada
Clasificare teren:	extravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Vecinatati

Sud-Est



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



VALERIA RADU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X9P80306A

Teren situat in Zalau, Jud. Salaj

Zalau, zona Est

Actualizat in 22.05.2019

Preț pornire: **29.000 EUR**

Comision 0% cumpărător

2,55 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

De vanzare teren in suprafata de 11276 mp situat in Zalau, Jud. Salaj

Terenul se vinde in procedura de licitatie publica.

Caracteristici

Suprafață teren:

11276 mp

Tip teren:

agricol

Clasificare teren:

extravilan

Construcție pe teren:

Nu



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



PETRISOR CARAIANU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X9P803069

Teren de vanzare in Zalau, Jud. Salaj

Zalau, zona Est

Actualizat in 22.05.2019

Preț pornire: **28.000 EUR**

Comision 0% cumpărător

2,40 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

De vanzare teren in suprafata de 11600 mp situat in Zalau, Jud. Salaj

Terenul se vinde in procedura de licitatie publica.

Caracteristici

Suprafață teren:

11600 mp

Tip teren:

agricol

Clasificare teren:

extravilan

Construcție pe teren:

Nu



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



PETRISOR CARAIANU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70229 Zalău

Nr. cerere	16967
Ziua	03
Luna	05
Anul	2019

Cod verificare



100069370327

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, la locul numit "Poieni Repaus (Sesul Mare)"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70229	30.133	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16967 / 03/05/2019	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare, din 03/05/2019 emis de Municipiul Zalău; Act Normativ nr. LEGEA NR. 2, din 16/02/1968 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. adeverința nr. 23882, din 11/04/2019 emis de MUNICIPIUL ZALAU, documentație cadastrală;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, drept transcris din CF. 114 Ortelec, prin improprietărire cu încheiere nr. 698/11.06.1932, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

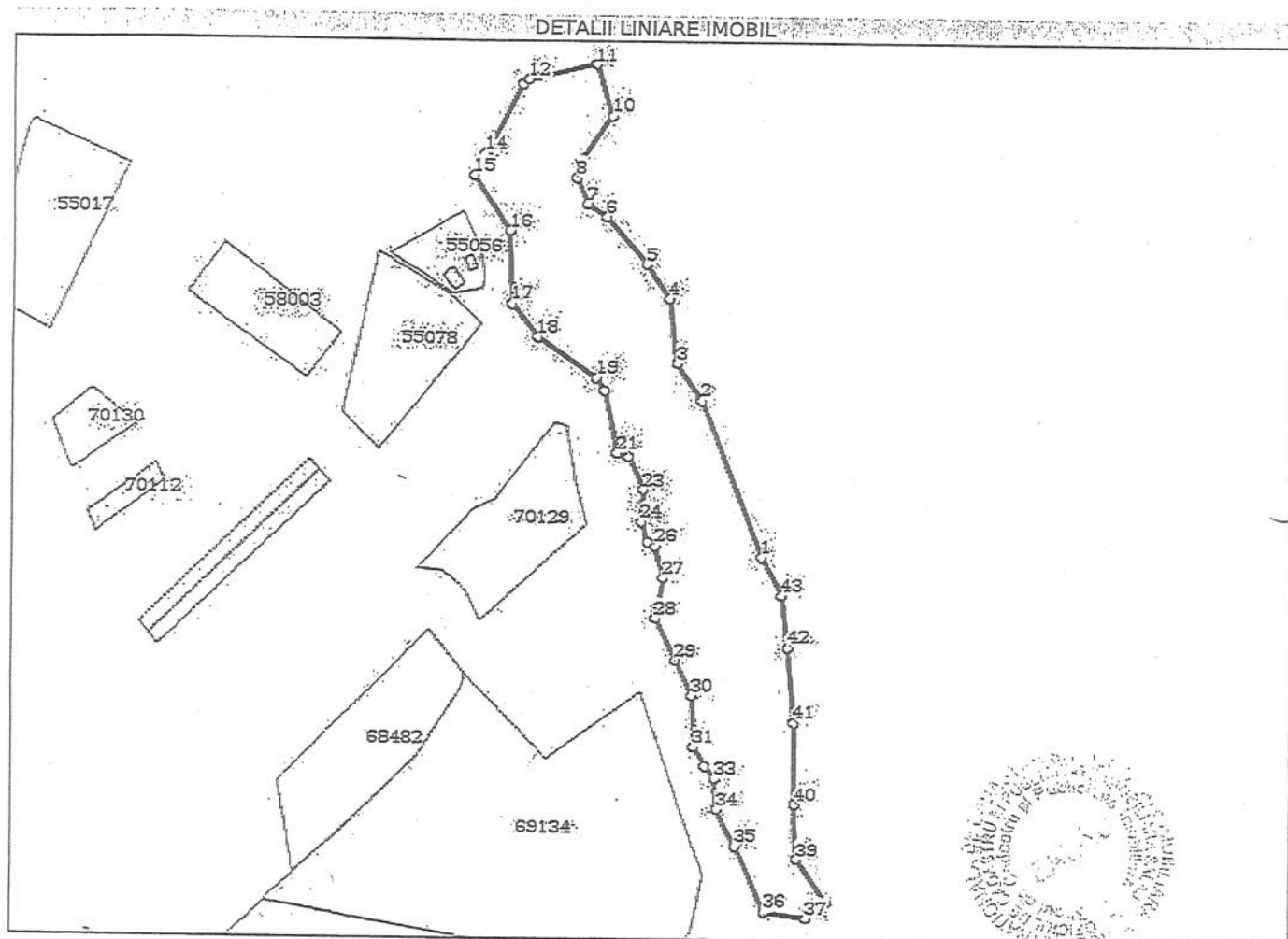


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70229	30.133	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	28.023	-	-	-	Teren extravilan
2	drum	NU	2.110	-	-	-	Teren extravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	100.681	2	3	27.13	3	4	38.668
4	5	24.225	5	6	36.971	6	7	13.431
7	8	16.447	8	9	8.563	9	10	33.803
10	11	31.953	11	12	40.829	12	13	3.966
13	14	46.723	14	15	14.441	15	16	39.444
16	17	43.268	17	18	24.801	18	19	42.216

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	9.014
22	23	21.729
25	26	5.022
28	29	27.669
31	32	13.45
34	35	24.934
37	38	14.808
40	41	48.714
43	1	25.749

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
20	21	38.776
23	24	19.313
26	27	19.893
29	30	23.21
32	33	9.243
35	36	43.322
38	39	31.31
41	42	45.282

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
21	22	6.66
24	25	12.912
27	28	24.539
30	31	30.879
33	34	18.504
36	37	25.011
39	40	33.883
42	43	31.323

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

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
14-05-2019

Data eliberării,
15/05/2019

Asistent Registrator,
ELVIRA GREC

(parafa și semnătura)

Referent,

TEODORA

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64573 Zalău

Nr. cerere	36469
Ziua	09
Luna	09
Anul	2019

Cod verificare



100073040712

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, PARCELA CLEJIE

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64573	23.400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25232 / 01/08/2014		
Act Administrativ nr. TP Nr. 41768/21038, din 20/06/2002 emis de Comisia Județeană Salaj (și documentație cadastrală);		
B2	Imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
36469 / 09/09/2019		
Act Notarial nr. contract de donație nr. 4425, din 06/09/2019 emis de notar public Crecan Flavia Monica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MĂNĂSTIREA " TUTUROR SFINȚILOR ", CIF:33021700		

C. Partea III. SARCINI .

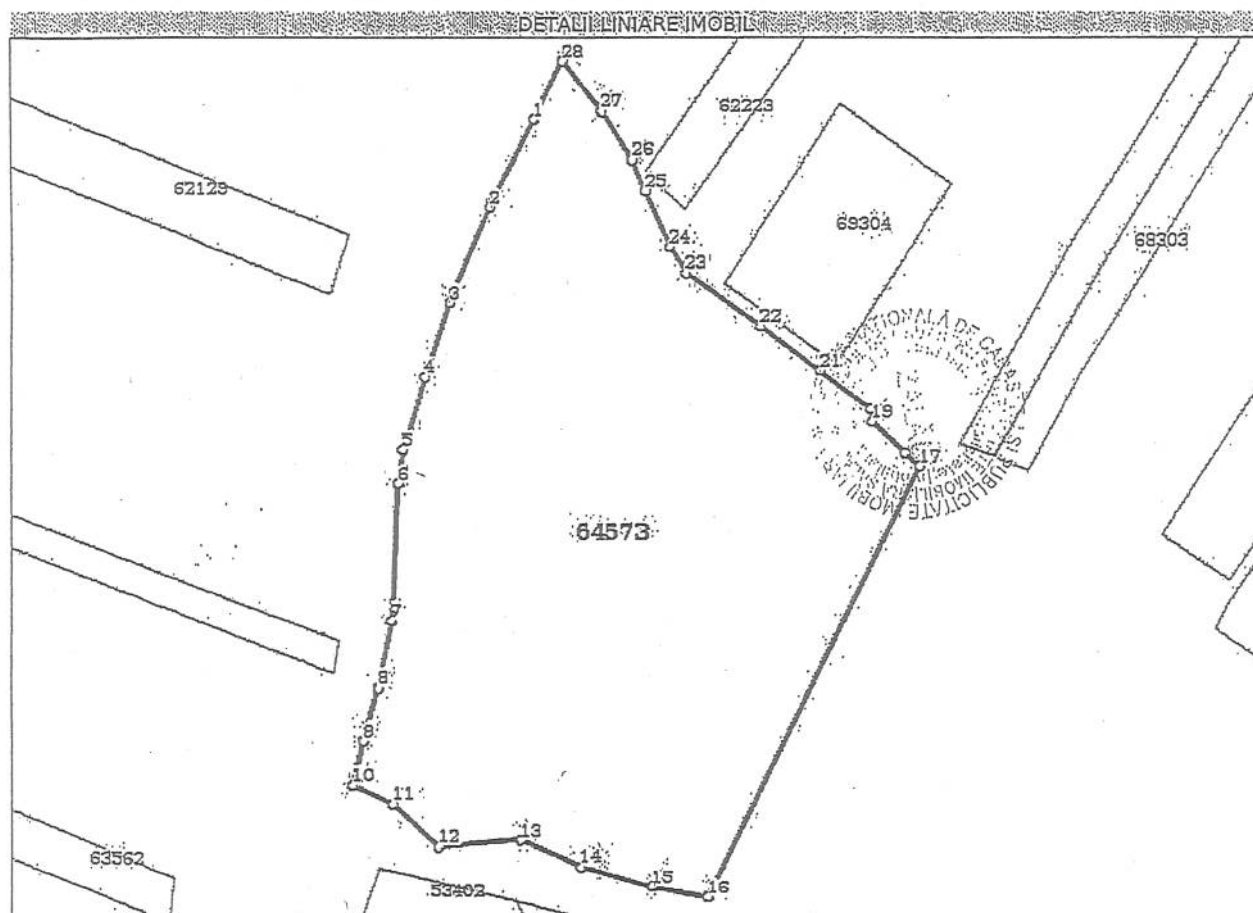
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64573	23.400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	23.400	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.952
3	4	23.175
5	6	10.272
7	8	20.136
9	10	13.432
11	12	18.436

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	30.367
4	5	22.544
6	7	40.504
8	9	16.099
10	11	12.691
12	13	24.073

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	19.551
15	16	16.658
17	18	5.916
19	20	3.773
21	22	21.743
23	24	8.996
25	26	10.082
27	28	18.602

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	21.379
16	17	141.528
18	19	13.055
20	21	18.515
22	23	27.01
24	25	18.001
26	27	16.759
28	1	19.32

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

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

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 266 RON, -Chitanța externă nr.224437/06-09-2019 în suma de 266, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
17-09-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARIANA COZMA

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



Anexa 2

Anexa 2 la HCL Nr. 355
din 28.11.2019
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CLAUDIA ARDELEAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN EXTRAVILAN

Localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE ,
judetul Salaj

Destinatarul lucrării: MANASTIREA *TUTUROR SFINTILOR*

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR
cu legitimatia nr. 12039

OCTOMBRIE 2019



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren extravilan , situat in localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , judetul Salaj , zona periferica , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este MANASTIREA *TUTUROR SFINTILOR* pentru un potential viitor schimb de teren.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 25.10.2019



2. ELEMENTE GENERALE

2.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul extravilan** , situat în localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica.

Pe baza Contractului de servicii nr. 77034 din 23.10.2019 , încheiat între subsemnatul , în calitate de prestator și Municipiul Zalau , în calitate de achizitor , am trecut la elaborarea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare în cauza

2.2. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Octombrie 2019** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

2.3. Utilizatorul evaluării

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

2.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren extravilan** , parcela **CLEJIE** , în suprafața totală de 23.400 mp. , înscris în C.F. nr. 64573 Zalau , nr. cadastral 64573 , Act administrativ TP nr. 41768/21038 din 20.06.2002 , emis de Comisia Județean Salaj și documentație cadastrală , imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar , cu încheierea nr. 25232/01.08.2014 , intabulare , drept de **PROPRIETATE** , prin donație , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , Act notarial contract de donație nr. 4425 din 06.09.2019 , emis de notar public Crecan Flavia Monica , cu încheierea nr. 36469/09.09.2019 , în favoarea **Manastirei *TUTUROR SFINTILOR*** , CIF nr. 33021700.

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



3

Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica

2.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 22.10.2019 , impreuna cu domnul **GUDEA NICOLAE** , preotul cartierului Ortelec-Zalau.

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 25.10.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,7600 lei/EURO.

2.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren extravilan amplasat in localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , zona periferica , parcela CLEJIE , judetul Salaj.

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

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

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

2.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;



- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisa în CF si conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a 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 în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.9. Clauză de nepublicare

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



5

2.10. Responsabilitate față de terți

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

2.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

2.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

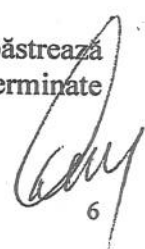
- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre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

2.13. Standarde

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

2.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate



Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica

iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren extravilan , parcela CLEJIE** , in suprafata totala de 23.400 mp. , in scris in C.F. nr. 64573 Zalau , nr. cadastral 64573 , Act administrativ TP nr. 41768/21038 din 20.06.2002 , emis de Comisia Judeteana Salaj si documentatie cadastrala , imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar , cu incheierea nr. 25232/01.08.2014 , intabulare , drept de PROPRIETATE , prin donatie , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1 , Act notarial contract de donatie nr. 4425 din 06.09.2019 , emis de notar public Crecan Flavia Monica , cu incheierea nr. 36469/09.09.2019 , in favoarea Manastirei *TUTUROR SFINTILOR* , CIF nr. 33021700.

Imobilul se considera lipsit de sarcini , fiind evaluat in aceasta ipoteza.

Terenul nu este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de reprezentantul proprietarului si dupa planul de proiectie Stereo 70 (vezi pozele atasate).

3.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona periferica a localitatii Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din drum de camp pietruit si indirect din strada asfaltata. In zona apropiata exista terenuri in majoritate arabile si fanete.

3.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 23.400 mp. , cu acces direct la drum de camp din pietris si indirect la strada asfaltata. La limita terenului in cauza nu exista utilitati Accesul la teren se face indirect din strada asfaltata.



7

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată – teren extravilan – arabil - este o proprietate imobiliară , localizată în zona periferică a localității Zalau , parcela CLEJIE , județul Salaj , într-o zonă de terenuri agricole , în majoritate arabile și fanete.

4.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele localității. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , atât în zona centrală cât și în zona mediană și periferică. Pentru zona studiată-arabil se pretează a fi în continuare arabil sau fanete.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din localitatea Zalau-Ortelec oferta de terenuri libere , în zona centrală și mediană este destul de scăzută , mai există oferta în zonele mediane și limitrofe localității.



4.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, în localitatea Zalau-Ortelec , piata terenurilor extravilane libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau poate o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt si mediu.

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. Generalități

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

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

5.2. Cea mai bună utilizare

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

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

5.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona extravilana a localitatii Zalau , cu acces facil la drum de camp pietruit , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip agricol – arabil.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:
-metoda comparației de piață
-metoda reziduala

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:



9

Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 23.400 mp. , are un front direct la drum de camp pietruit de 133,00 ml;
- la limita terenului nu exista nici un fel de utilitati;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul pentru productie agricola;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza între 0,80 EURO/mp. – 1,50 EURO/mp. , functie de amplasare, dotarea cu utilitati , suprafata , front la drum;
- accesul la teren se face direct din drum de camp pietruit si indirect din strada asfaltata.

6.1. Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Proprietatea comparabilă A – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona Sud-Est , accesul spre teren se face pe str. Alexandru Ioan Cuza , teren agricol , in suprafata de 20.600 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 1,85 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona de Est , teren agricol , in suprafata de 11.276 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 2,55 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren extravilan situat in localitatea Zalau , zona de Est , teren agricol , in suprafata de 11.600 mp. , se vinde prin licitatie publica , fara utilitati , ofertat la 2,40 EURO/ mp;

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 20% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	23.400	20.600 mp	11.276 mp	11.600 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		2 €/mp	3 €/mp	2 €/mp

Clej
10

Evaluare teren extravilan, localitatea Zalau, nr. cadastral 64573, parcela CLEJIE, judetul Salaj, zona periferica

Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	-1	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Drepturi de proprietate transmise	Integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.48	2.04	1.92
Localizare	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.48 €	2.04 €	1.92 €
Stare drum de acces	Pieris	Pamant	Pamant	Pamant
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		1.55 €	2.14 €	2.02 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Arabil	Agricol	Agricol	Agricol
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.55 €	2.14 €	2.02 €
Utilitati/distanta				
Corectie (%)	0	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.55 €	2.14 €	2.02 €
Suprafata (mp)	23,400 mp	20,600	11,276	11,600
Corectie (%)		-10%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.16	-0.32	-0.30
Pret corectat (EURO/mp)		1.40 €	1.82 €	1.71 €
Front stradal (m)	113	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.21	-0.27	-0.26
Pret corectat (EURO/mp)		1.19 €	1.55 €	1.46 €
Relieful/forma terenului	Panta regulat	Panta regulat	Panta regulat	Panta regulat
Corectie (%)		0%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-0.23	-0.22
Pret corectat (EURO/mp)		1.19 €	1.32 €	1.24 €

Clej
11

Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica

Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		1.19 €/mp	1.32 €/mp	1.24 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-1	-1	-1
Corectie totală netă (%)		-36%	-48%	-48%
Corectie totală brută (EURO)		0	1	1
Corectie totală brută (%)		24%	36%	36%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		1.19 €/mp		
				A

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{comparații} = 1,19 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 23.400 \text{ mp.} \times 1,19 \text{ EURO/mp} \times 4,7600 \text{ lei/EURO} = 132.547 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V = 132.500 \text{ lei} - 27.850 \text{ EURO}$$

$$V_{\text{teren comparații}} = 27.850 \text{ EURO} - 132.500 \text{ lei}$$

6.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare rurala, proprietatile de evaluat au fost analizate pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii lor ca proprietate imobiliara de tip agricol.

Avand in vedere ca terenul in cauza este amplasat in extravilanul localitatii si are folosinta de teren arabil , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.

Cap. 7. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

7.1. Generalități

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



Evaluare teren extravilan , localitatea Zalau , nr. cadastral 64573 , parcela CLEJIE , judetul Salaj , zona periferica

7.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	132.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentului in cadrul zonei , luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber (in cazul nostru nu este cazul)..

7.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

$$V = 132.500 \text{ lei} = 27.850 \text{ EURO}$$

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

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

8. ANEXE

- 8.1. Extras de Carte Funciara;
- 8.2. Fotografii;
- 8.3. Oferte de pe piata.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CLAVDIA ARDELEAN

INTOCMIT,

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Evaluator ANEVAR

Legitimatie Nr. 12039



Anexa 2 la HCL Nr. 355
din 28.11.2019
PRESEDINTE DE SEDINTA
BALAJEL TEODOR





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64573 Zalău

Nr. cerere	36469
Ziua	09
Luna	09
Anul	2019

Cod verificare



100073040712

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, PARCELA CLEJIE

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64573	23.400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25232 / 01/08/2014		
Act Administrativ nr. TP Nr. 41768/21038, din 20/06/2002 emis de Comisia Județeană Salaj (și documentație cadastrală);		
B2	Imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
36469 / 09/09/2019		
Act Notarial nr. contract de donație nr. 4425, din 06/09/2019 emis de notar public Crecan Flavia Monica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MĂNĂSTIREA " TUTUROR SFINȚILOR ", CIF:33021700		

C. Partea III. SARCINI .

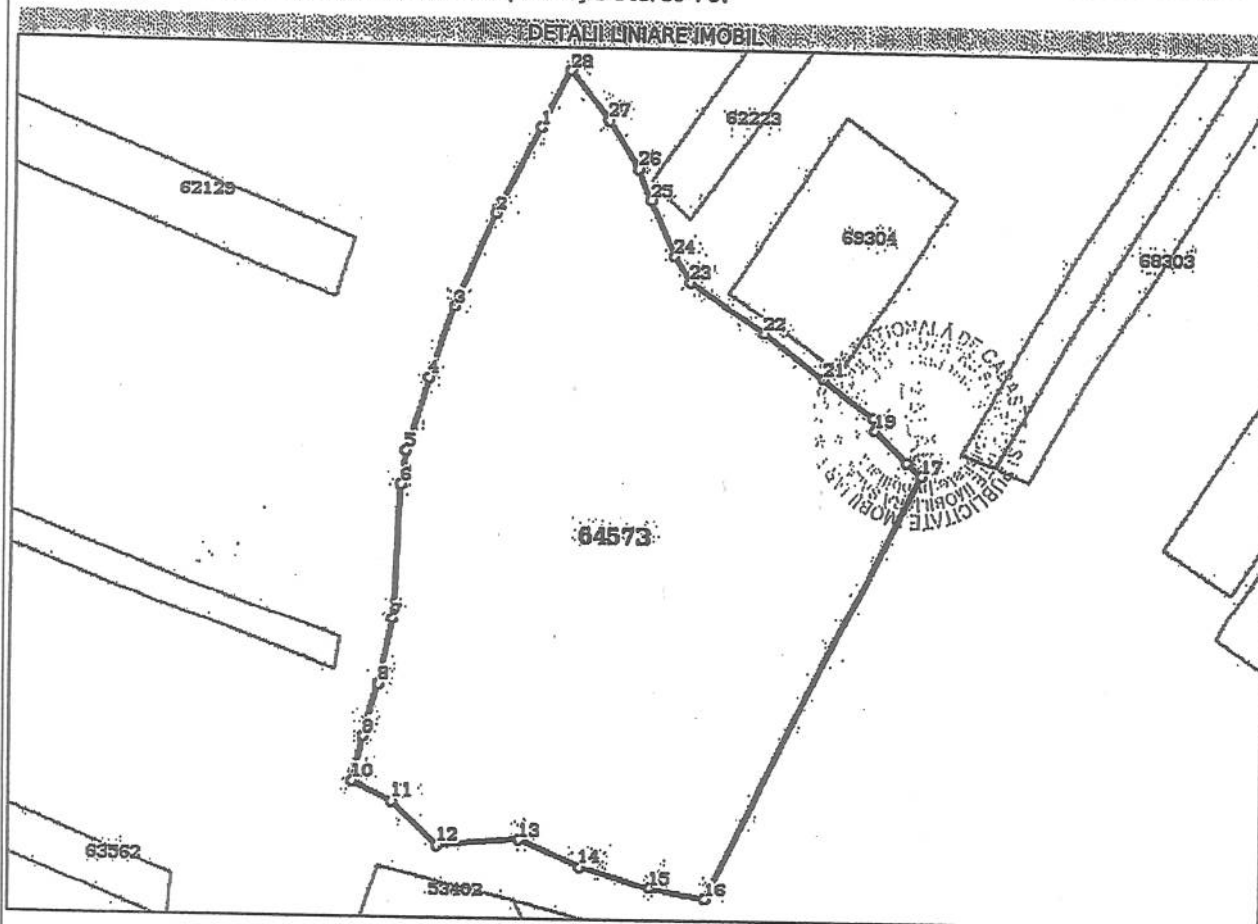
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64573	23.400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	23.400	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.952
3	4	23.175
5	6	10.272
7	8	20.136
9	10	13.432
11	12	18.436

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	30.367
4	5	22.544
6	7	40.504
8	9	16.099
10	11	12.691
12	13	24.073

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	19.551
15	16	16.658
17	18	5.916
19	20	3.773
21	22	21.743
23	24	8.996
25	26	10.082
27	28	18.602

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	21.379
16	17	141.528
18	19	13.055
20	21	18.515
22	23	27.01
24	25	18.001
26	27	16.759
28	1	19.32

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

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

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 266 RON, -Chitanța externă nr. 224437/06-09-2019 în suma de 266, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

17-09-2019

Data eliberării,

17-09-2019

Asistent Registrator,

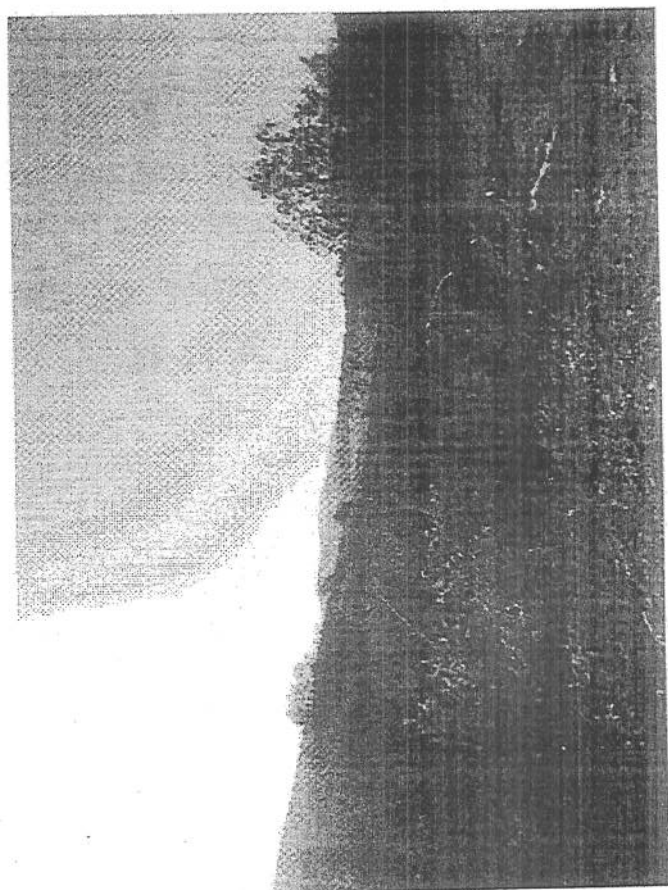
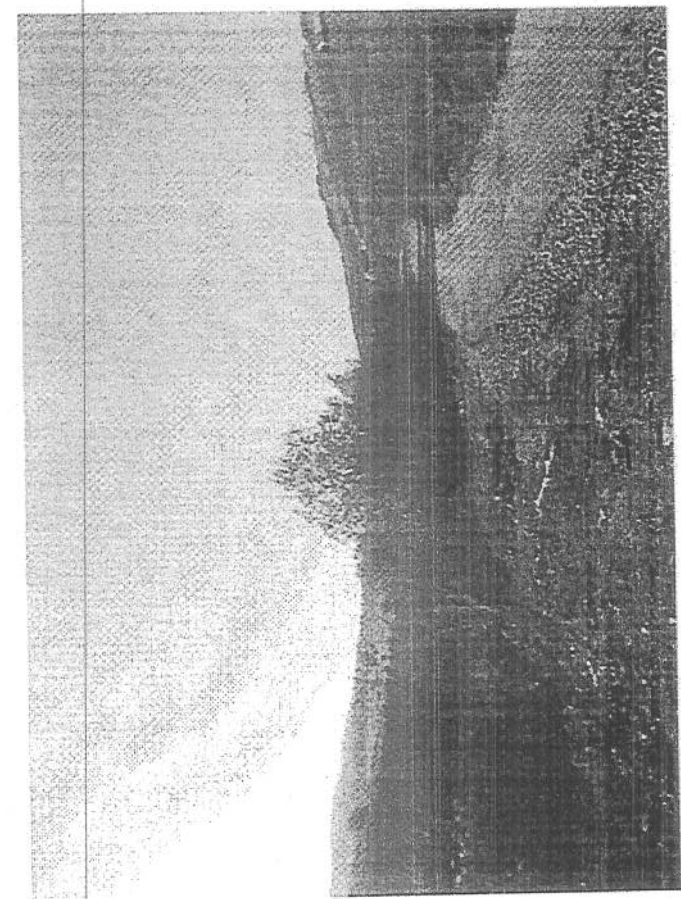
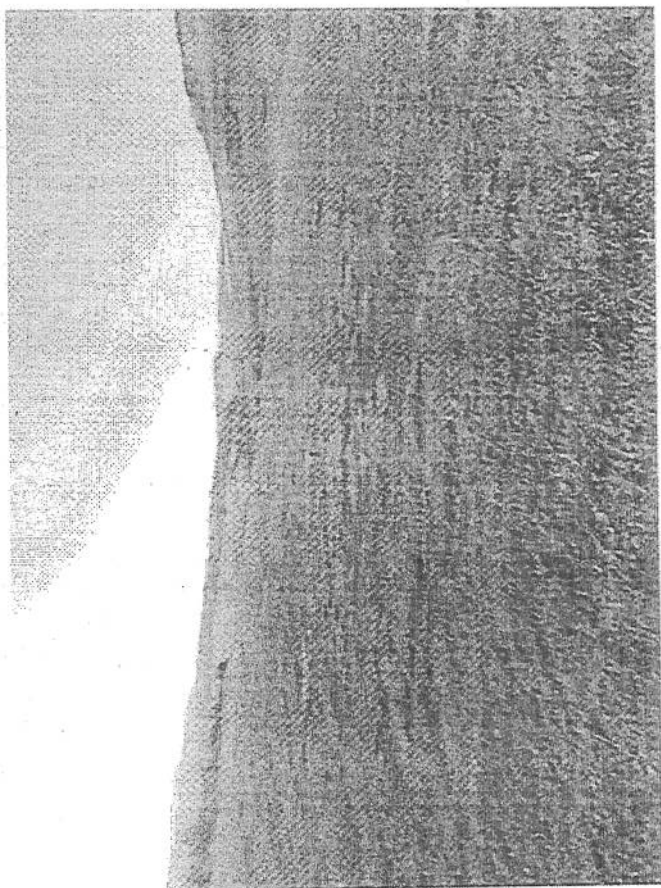
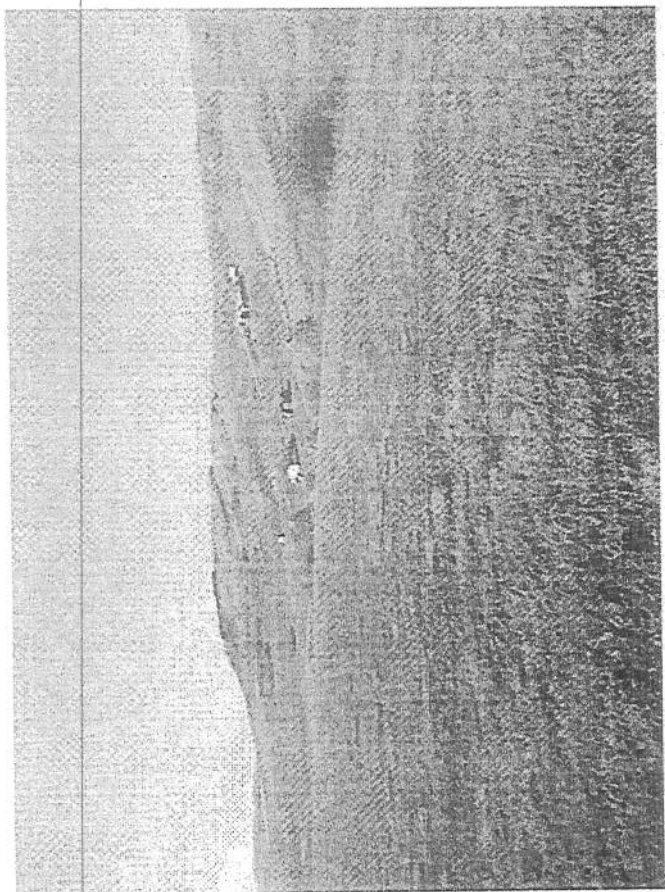
MARIANA COZMA

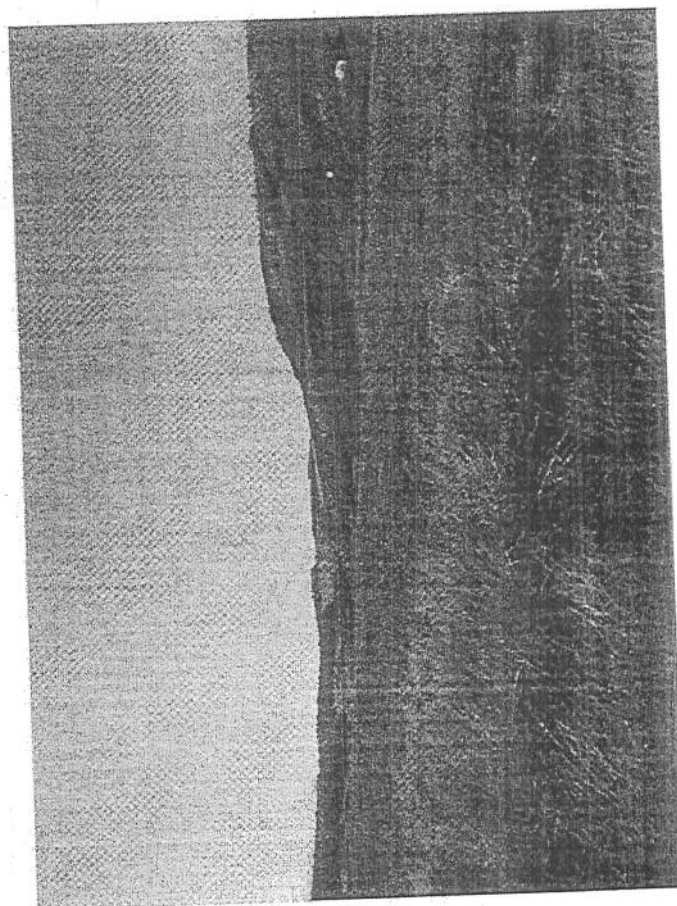
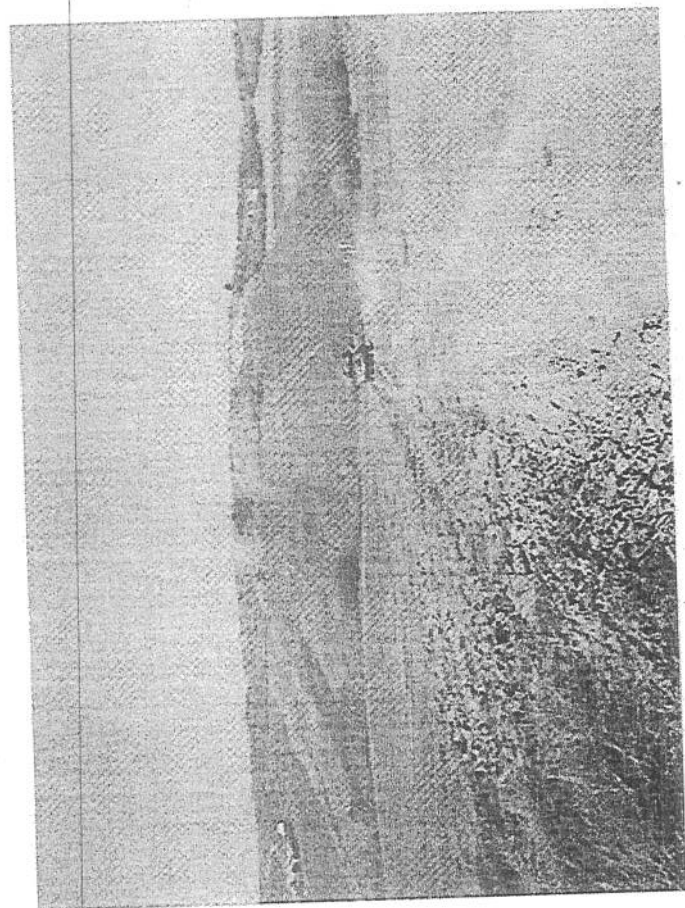
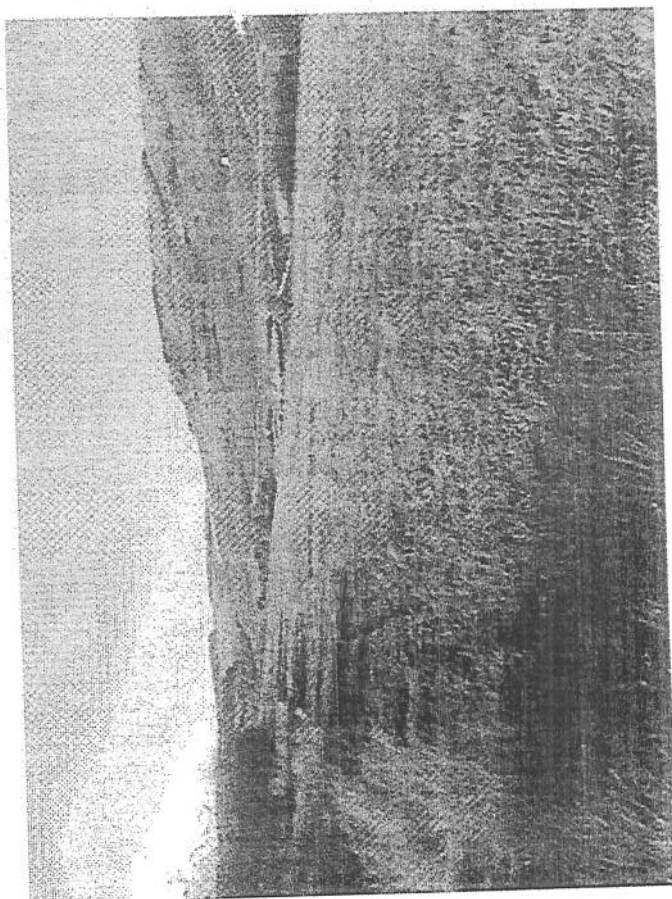
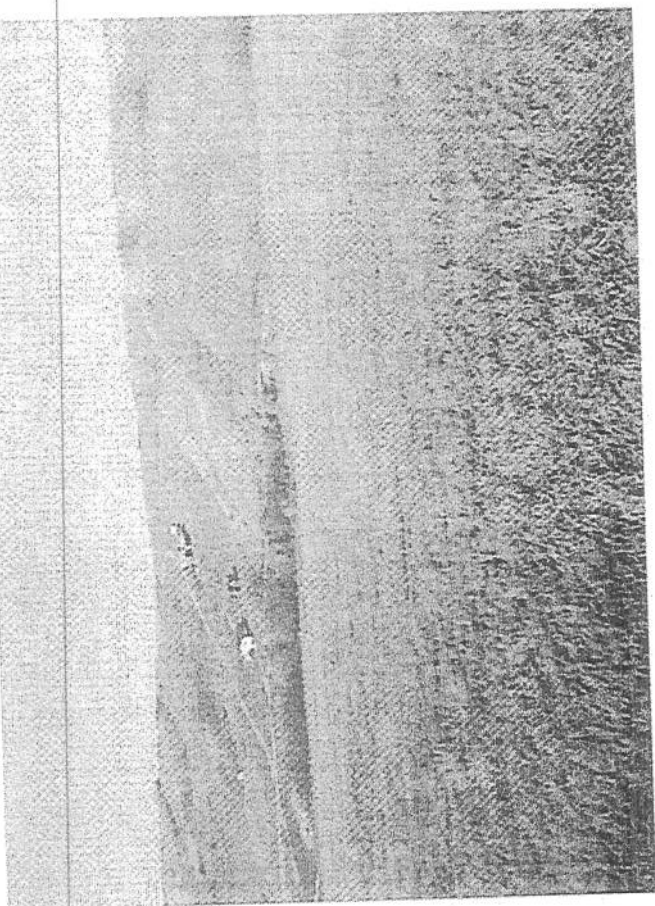
(parafa și semnătura)

Referent,

RO/2019/09/17
(parafa și semnătura)
DORINA







Teren extravila cu suprafata de 20.600 mp

Zalau, zona Sud-Est

Actualizat in 10.06.2019

Preț pornire: **38.500 EUR**

Comision 0% cumpărător

1,85 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

- **Organizator:**
SCPEJ MORARI & ASOCIATII
- **Loc desfășurare licitație:**
SCPEJ MORARI & ASOCIATII
- **Număr dosar execuțional:**
777/2018

Detalii

Se vinde in licitatie publica la sediul SCPEJ MORARI & ASOCIATII, dosar de executare nr 777/2018, teren extravilan cu suprafata de 20.600 mp, situat in extravilanul localitatii Zalau. Accesul spre teren se face prin Str Alexandru Ioan Cuza, in partea de Nord a terenului se afla, Str. Begoniei,

Caracteristici

Suprafata teren:	20600 mp
Tip teren:	livada
Clasificare teren:	extravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Vecinatati

Sud-Est



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



VALERIA RADU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Teren situat in Zalau, Jud. Salaj

Zalau, zona Est

Actualizat in 22.05.2019

Preț pornire: **29.000 EUR**

Comision 0% cumpărător

2,55 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

De vanzare teren in suprafata de 11276 mp situat in Zalau, Jud. Salaj

Terenul se vinde in procedura de licitatie publica.

Caracteristici

Suprafață teren:

11276 mp

Tip teren:

agricol

Clasificare teren:

extravilan

Construcție pe teren:

Nu



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



PETRISOR CARAIANU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X9P803069

Teren de vanzare in Zalau, Jud. Salaj

Zalau, zona Est

Actualizat in 22.05.2019

Preț pornire: **28.000 EUR**

Comision 0% cumpărător

2,40 Euro/mp.

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

De vanzare teren in suprafata de 11600 mp situat in Zalau, Jud. Salaj

Terenul se vinde in procedura de licitatie publica.

Caracteristici

Suprafață teren:

11600 mp

Tip teren:

agricol

Clasificare teren:

extravilan

Construcție pe teren:

Nu



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunț publicat de



PETRISOR CARAIANU
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"