



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. 134 din 26 martie 2020

privind vânzarea terenului identificat în CF nr. 67785 Zalău, nr. cad. 67785, în suprafață de 22 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Sfânta Vineri, nr. 18, bl. B21, adiacent apartamentului nr.23, județul Sălaj, în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe terenul concesionat

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 17671/17.03.2020 și Avizele comisiilor de specialitate,

Cererea înregistrată sub nr. 1980/14.01.2020 formulată de Ordinul Asistenților Medicali Generaliști Moașelor și Asistenților Medicali din România filiala Sălaj, Autorizația de Construire nr. 125/06.03.2018, Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1132/08.10.2018, Contractul de concesiune nr. 63789/07.11.2017 și extrasul CF 67785 Zalău.

Raportul de evaluare pentru evaluarea terenului situat în Municipiul Zalău, str. Sfânta Vineri, nr. 18, bl. B21, adiacent ap. nr. 23, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe și Adresa nr. 17232/16.03.2020 privind acceptarea prețului de vânzare.

Prevederile art. 553 alin. 4 din Codul Civil.

În baza art. 108 lit. e), 129 alin. (2) lit. c) și alin (6) lit. b), 139 alin. (2), 196 (1) lit. a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare - **Anexa 1** la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat pentru stabilirea valorii de piață a imobilului identificat în Cartea Funciară nr. 67785 Zalău, cu nr. cad. 67785.

Art.2. Aprobarea vânzării imobilului – teren, identificat în Cartea Funciară nr. 67785 Zalău, cu nr. cad. 67785, în suprafață de 22 mp, situat în municipiul Zalău, str. Sfânta Vineri, nr. 18, bl. B21, adiacent ap. nr. 23, proprietatea privată a Municipiului Zalău, în favoarea Ordinul Asistenților Medicali Generaliști Moașelor și Asistenților Medicali din România filiala Sălaj, proprietara construcției edificate pe acest teren.

Art.3. Prețul de vânzare al imobilului teren este de **14.200,00 lei (inclusiv T.V.A.)**, stabilit în condițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, reprezentând valoarea de inventar a terenului de 11.470,00 lei (fără

T.V.A.), la care se adaugă cheltuielile cu raportul de evaluare în valoare de 550,00 lei și T.V.A.

Art.4. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către cumpărător.

Art. 5. La data încheierii contractului de vânzare cumpărare va înceta de comun, Contractul de concesiune nr. 63789 din 07.11.2017.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- Ordinul Asistenților Medicali Generaliști Moașelor și Asistenților Medicali din România filiala Sălaj

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălăjel



CONTRASEMENEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.

Anexa 1 la HCL Nr. 134

din 26.03.2020

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Marina Bianca Tagac

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , Str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21
, adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR

FEBRUARIE 2020



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , cartier S. Barnutiu , in vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 – 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 , 20.02.2020



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , cartier S. Barnutiu.

3.2. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri Februarie 2020 a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

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

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: Teren intravilan in suprafata de 22 mp. , inscris in C.F. nr. 67785 Zalau , nr. cadastral 67785 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act administrativ Hotararea nr. 168/25.05.2017 , emis de Consiliul Local al municipiului , Act administrativ nr. adresa nr. 5235 din 08.06.2017 , emis de Institutia prefectului judetului Salaj si documentatie cadastrala , incheierea nr. 19245/13.06.2017 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , domeniu privat si este situat in municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restrictii de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

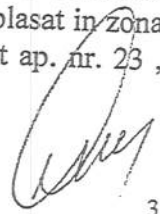
Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 19.02.2020.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 20.02.2020 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,7789 lei/EURO.

3.7. 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 intravilan amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , pe str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

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.

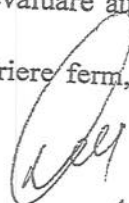
Valoarea de piață este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat și în România.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat , într-o tranzacție nepartinitoare , după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent și fără constrângere.”

3.8. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketibil;
- Se presupune că nu există 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 și 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. În acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și 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 fermă, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

- 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.

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- 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;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

Surse de informatii:

- 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 municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presă de specialitate.

3.13. Standarde

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

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

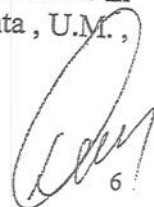
Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 22 mp., înscris în C.F. nr. 67785 Zalau, nr. cadastral 67785, întăbulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, Act administrativ Hotărârea nr. 168/25.05.2017, emis de Consiliul Local al municipiului, Act administrativ nr. adresa nr. 5235 din 08.06.2017, emis de Instituția prefectului județului Salaj și documentație cadastrală, încheierea nr. 19245/13.06.2017, în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU**, C.I.F 4291786, domeniu privat și este situat în municipiul Zalau, str. Sfanta Vineri, nr. 18, bloc B21, adiacent ap. nr. 23, județul Salaj.

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

Terenul este împrejmuit, identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau, pe str. Sfanta Vineri, nr. 18, zona rezidențială, județul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada asfaltată. În zona există blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E, Spitalul Județean de Urgență, U.M., instituții, clădiri de cult, școli și grădinite, etc.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 22 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala si este plan. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa – canalizare si instalatia de gaz metan.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei. fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața 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 rambustare și rata dobanzii. 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 intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona mediana a municipiului Zalau , într-o zonă rezidențială.

5.2. Analiza cererii

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

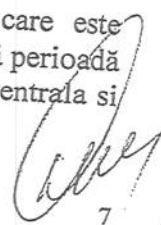
Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestări servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmaș , Grădina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona centrală și



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

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

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

6.2. 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.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona centrală a municipiului , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile si dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip administrativ.

7. 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:

- terenul în cauza , cu o suprafață totală de 22 mp. , are front direct la alee asfaltată de 10,00 ml;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă si canalizare si instalație de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 20 EURO/mp. - 40 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;

- accesul la teren se face direct din strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piața 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 terenunului-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 intravilan situat in municipiul Zalau , str. Tipografilor , teren liber , in suprafata de 2,300 mp. , front la strada de 15,00 ml. , cu toate utilitatile la limta terenului , ofertat la 30,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , zona cartier Meses , teren liber , in suprafata de 600 mp. , cu acces la strada Mircea cel Batran prin drum de servitute , cu toate utilitatile in apropiere , ofertat la 37,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan in municipiul Zalau , zona cartier Sarmas , teren liber , in suprafata de 805 mp. , front la strada de 15,43 ml. , cu utilitati in apropiere , ofertat la 33,00 EURO/ mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	22	2.300 mp	600 mp	805 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30 €/mp	37 €/mp	33 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	33,30	29,70
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

transmise				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	33,30	29,70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	33,30	29,70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	33,30	29,70
Localizare	Zona rezidentiala	mai buna	mai buna	mai buna
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1,35	-1,67	-1,49
Pret corectat (EURO/mp)		25,65 €	31,64 €	28,22 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Pietruit	Pietruit	Pietruit
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		3	3	3
Pret corectat (EURO/mp)		28,22 €	34,80 €	31,04 €
Destinatia (utilizarea terenului)	administrativ	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,82	-3,48	-3,10
Pret corectat (EURO/mp)		25,39 €	31,32 €	27,93 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)		5%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1,27	3,13	2,79
Pret corectat (EURO/mp)		26,66 €	34,45 €	30,73 €
Suprafata (mp)	22 mp	2.300	600	805
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,67	-3,45	-3,07
Pret corectat (EURO/mp)		24,00 €	31,01 €	27,65 €
Front stradal (ml)	10	15,00	indirect	15,43
Corectie (%)		-5%	-10%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1,20	-3,10	-1,38
Pret corectat (EURO/mp)		22,80 €	27,90 €	26,27 €
Relieful/forma terenului	Plan	Panta	Panta lina	Similar
Corectie (%)		10%	5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,28	1,40	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		25,08 €	29,30 €	26,27 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%

[Signature] 10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

Valoare Corectie (EURO/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)	25,08 €/mp	29,30 €/mp	26,27 €/mp
Corectie totală netă (EURO)	-5	-8	-7
Corectie totală netă (%)	-16%	-21%	-20%
Corectie totală brută (EURO)	14	19	15
Corectie totală brută (%)	47%	52%	44%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	26,00 €/mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			C

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 C unde $V_{comparații} = 26,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 22,00 \text{ mp} \times 26,00 \text{ EURO/mp} \times 4,7789 \text{ lei/EURO} = 2.733 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 570 \text{ EURO} - 2.735 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

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

Avand in vedere ca terenul in cauza are o forma dreptunghiulara cu laturile de 10 m si de 2,20 m , cu o suprafata de 22,00 mp. , neputandu-se construi o cladire noua ci numai eventual extinsa cea existenta din zona , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	$V_{\text{comparații}}:$	2.735 lei
-metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala}}:$	-



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Sfanta Vineri , nr. 18 , bloc B21 , adiacent ap. nr. 23 , judetul Salaj , zona mediana.

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

Valoarea obținută prin metoda reziduală are la bază date privind potențialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, este:

$$V = 2.735 \text{ lei} = 570 \text{ EURO}$$

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

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

9. ANEXE

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

Anexa 1 la HCL Nr. 134
din 26.03.2020
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bicaico Fagancs



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67785 Zalău

Nr. cerere	1144
Ziua	14
Luna	01
Anul	2020

Cod verificare



100078218530

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Sfanta Vineri, Nr. 18, Bl. B 21, Jud. Salaj, adiacent. ap. nr. 23

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67785	22	Teren neimprejmuit;

Construcții

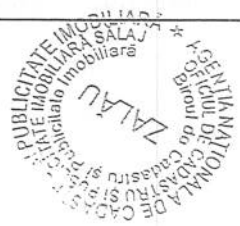
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67785-C1	Loc. Zalău, Str Sfanta Vineri, Nr. 18, Bl. B 21, Jud. Salaj, adiacent. ap. nr. 23	Nr. niveluri:1; An construire:2018; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Sediul administrativ-reprezentand extindere la ap.nr.23

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19245 / 13/06/2017 Act Administrativ nr. hotărârea nr .168, din 25/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 5235, din 08/06/2017 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDEȚULUI SALAJ și documentație cadastrală;	
B2 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF:4291786, , domeniu privat	A1
46749 / 06/12/2018 Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr.75152, din 03/12/2018 emis de Municipiul Zalău, documentația cadastrală; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr.73330, din 26/11/2018 emis de Municipiul Zalău;	
B3 1) ORDINUL ASISTENȚILOR MEDICALI GENERALIȘTI MOAȘELOR ȘI ASISTENȚILOR MEDICALI DIN ROMANIA FILIALA SALAJ , CIF:15381965	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
43156 / 12/12/2017 Act Notarial nr. contract de concesiune autentificat cu nr.1756, din 12/12/2017 emis de NP Crecan Flavia Monica;	
C1 1) OAMGMAMR -ORDINUL ASISTENȚILOR MEDICALI GENERALIȘTI, MOAȘELOR ȘI ASISTENȚILOR MEDICALI DIN ROMÂNIA -FILIALA SĂLAJ	A1



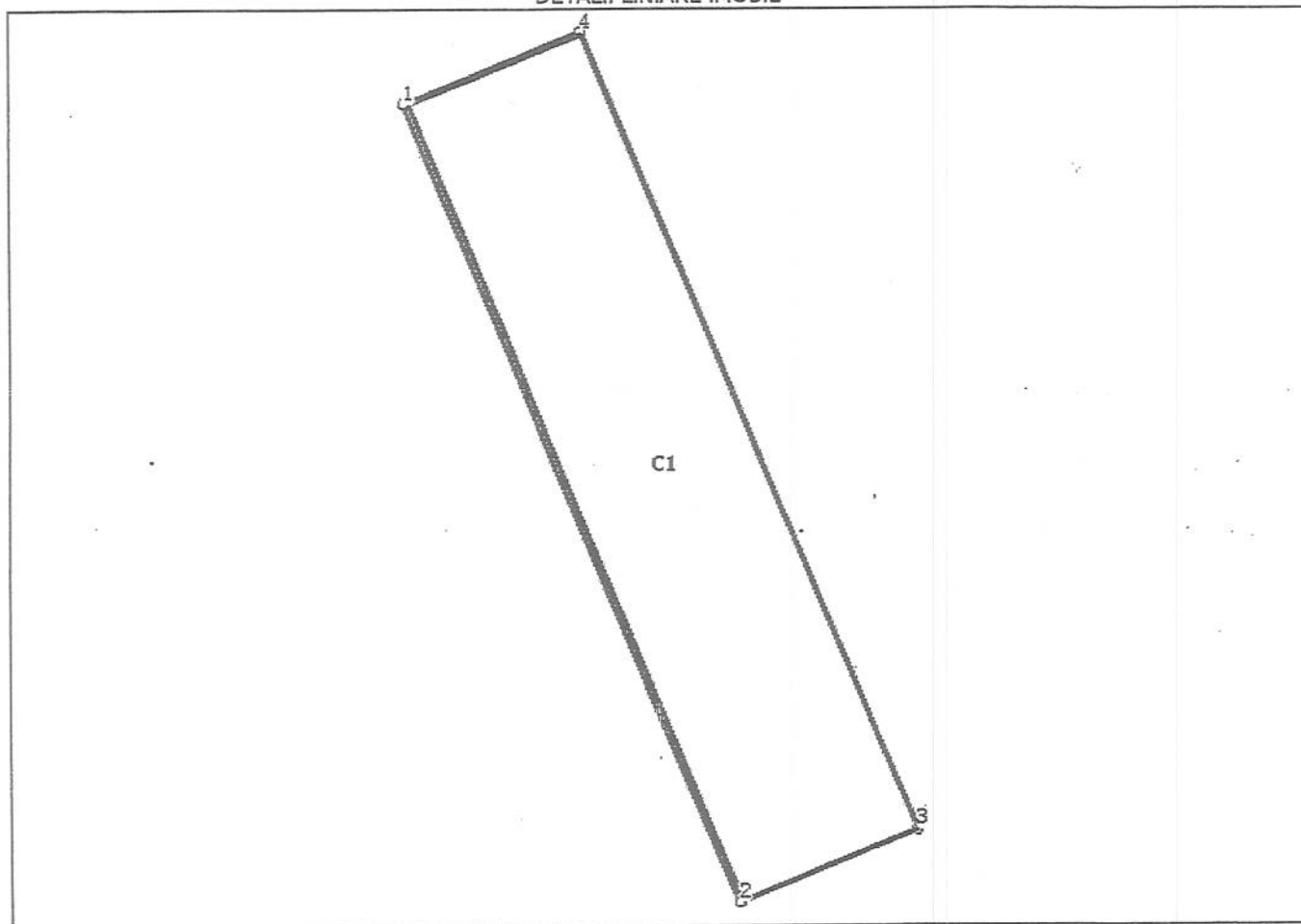
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67785	22	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22	-	-	-	Teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67785-C1	construcții administrative și social culturale	21	Cu acte	An construire:2018; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Sediul administrativ-reprezentand extindere la ap.nr. 23

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.998
2	3	2.2
3	4	9.998

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	2.2

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/01/2020, 13:30

MUREȘAN TEODORA

